



DAS 1x1 DES IMMOBILIENKAUFS

**Die wichtigsten Fragen für
Immobilien-Anfänger**

NERMIN FAJIC & PHILIPP SCHALL

INHALT

Wie fange ich mit Immobilien-Investitionen an?	3
Immobilienkauf ohne EK – Geht das wirklich?	4
Wie kann ich mir Geld beschaffen für den Immobilienkauf?	5
Mit was für einem Zeitaufwand muss ich für mein Immobilien-Investment rechnen?	6
Was ist eine gute Renditeerwartung bei Immobilien Investitionen?	7
Wie lange ist der Anlagehorizont für eine Immobilien-Investition?	8
wirklich gute Standorte für Immobilien	9
Immobilien-Standort: Wo bekomme ich als Investor die nötigen Informationen her?	10
Sind in der aktuellen Marktlage noch IMMOBILIEN-Schnäppchen zu finden?	11
Wie berechnet man, ob es ein guter Immobilien Deal ist?	12
Wie kalkuliere ich eine Immobilie?	13
Immobilien-Finanzierung zeugst	14
Der optimale Zeitpunkt für eine erste Finanzierung	15
Die 2 Varianten bei einer Finanzierung	16
Wie wickle ich den Kauf mit der Bank ab? Wie nehme ich Geld auf?	17
Was gibt es zu beachten beim Energie-Ausweis, wenn ich eine Immobilie kaufen will?	18
Wie ist der Bezug zur Hausverwaltung, wenn ich eine Immobilie kaufe?	19
Worauf muss ich bei der Bausubstanz bei Immobilien achten?	20
Wie leicht ist es eine Immobilie zu sanieren? Was muss ich dafür beachten?	21
Kann ich mit Immobilien Steuern sparen oder belasten mich die Steuern?	22
Wie wahrscheinlich ist eine kurzfristige Korrektur auf dem deutschen Immo-Markt?	23

WIE FANGE ICH MIT IMMOBILIEN-INVESTITIONEN AN?

Wenn Du mit Immobilien-Investitionen beginnen möchtest, gibt es einige Schritte, die Du unternehmen kannst:

1. **Informieren Dich:** Informiere Dich über die verschiedenen Arten von Immobilieninvestitionen und deren Risiken und Chancen. Lese Bücher, Artikel und informiere Dich über Online-Ressourcen.
2. **Setze Dir Ziele:** Lege Dir klare Ziele für Deine Investitionen fest. Überlegen Dir, welche Art von Immobilien Du kaufen möchtest, wie viel Geld Du investieren möchtest und in welchem Zeitraum Du Deine Ziele erreichen möchtest.
3. **Finanziellen Rahmen prüfen:** Prüfe Deine Finanzen und stelle sicher, dass Du über genügend Eigenkapital und eine gute Bonität verfügst, um eine Immobilie zu kaufen.
4. **Suche nach Angeboten:** Beginne, nach Immobilienangeboten zu suchen. Du kannst online suchen, Immobilienmakler kontaktieren oder Auktionen besuchen.
5. **Prüfe die Immobilie:** Sobald Du eine Immobilie gefunden hast, die Deinen Suchkriterien entspricht, solltest Du sie gründlich prüfen. Lasse sie von einem qualifizierten Immobilieninspektor begutachten und prüfe alle Unterlagen, um sicherzustellen, dass die Immobilie in einwandfreiem Zustand ist und dass alles legal ist.
6. **Finanzierung planen:** Plane, wie Du die Immobilie finanzieren wirst. Überlege Dir, ob Du ein Darlehen aufnehmen oder ob Du das Geld selbst hast. Berate Dich mit einem Finanzberater und prüfe verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten.
7. **Kaufe die Immobilie:** Sobald Du alle Schritte abgeschlossen hast, kannst Du die Immobilie kaufen. Stelle sicher, dass der Kaufvertrag rechtsgültig ist und dass alle Unterlagen korrekt sind.

Es ist wichtig, dass Du Dich gründlich informierst und gut vorbereitetest, bevor Du in Immobilien investieren. Es ist auch ratsam, professionelle Unterstützung von Finanzberatern und Immobilienmaklern in Anspruch zu nehmen, um sicherzustellen, dass Du die besten Entscheidungen triffst.

IMMOBILIENKAUF OHNE EK – GEHT DAS WIRKLICH?

Viele Menschen zweifeln daran in Immobilien zu investieren, weil es notwendig ist einen größeren Beitrag an eigenem Geld mit einzubringen. Daher kommt häufig die Frage auf, ob man auch ohne Eigenkapital in Immobilien investieren kann.

Auf diese Frage gibt es keine klare Antwort. Denn das hängt sehr stark von den persönlichen finanziellen Umständen ab. Welche Werte oder Sicherheiten kannst Du der Bank anbieten? Da geht es tatsächlich darum, dass Du Dein Einkommen offenlegst und auch Dein Eigenkapital vorzeigst.

Außerdem verbesserst Du Deine Ausgangslage, wenn Du der Bank zeigst, dass Du an weiteren Geschäftsbeziehungen interessiert bist. Am besten trichterst Du Dir direkt ein: Banken wollen kein Risiko eingehen und Geld verlieren. Sie gehen lieber auf Nummer Sicherheit und verzichten auf einen Deal.

Es ist in der Tat möglich, eine Immobilie zu kaufen, ohne dass Eigenkapital (EK) vorhanden ist. Es gibt verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten, die es ermöglichen, eine Immobilie zu erwerben, ohne eine Anzahlung oder Eigenkapital zu leisten.

Eine Möglichkeit ist ein 100% Finanzierungsdarlehen. Hierbei stellt die Bank oder ein anderer Kreditgeber das gesamte benötigte Kapital für den Kauf der Immobilie zur Verfügung. Allerdings sind solche Kredite sehr selten und haben meist höhere Zinsen und härtere Anforderungen an die Bonität des Käufers.

Eine andere Möglichkeit ist die Nutzung von Bürgschaftsprogrammen oder staatlichen Förderprogrammen, die es ermöglichen, einen Kredit aufzunehmen, ohne dass eine Anzahlung oder Eigenkapital erforderlich ist. Allerdings sind die Anforderungen an die Bonität und die Einkommensverhältnisse meist höher.

Es gibt auch die Möglichkeit, eine Immobilie mit einem Joint Venture zu erwerben, bei dem ein Partner eine Anzahlung oder ein Eigenkapital leistet und der andere Partner die Verantwortung für die Finanzierung und die laufenden Kosten übernimmt.

Ich würde Dir empfehlen, zu Deiner ersten Immobilie mindestens die Kaufnebenkosten und 10% vom Kaufpreis mitzubringen.

Wenn Du als blut-junger Anfänger gleich mit einer sehr hohen Summe jonglierst, wirst Du einige schlaflose Nächte erleben. Wieso solltest Du nicht auch mit kleinen Schritten einsteigen und Dir das Vertrauen Deiner Finanzpartner erarbeiten.

So werden mit der Zeit auch Groß-Projekte möglich, bei denen Du ohne Eigenkapital arbeiten kannst.

WIE KANN ICH MIR GELD BESCHAFFEN FÜR DEN IMMOBILIENKAUF?

Es gibt mehrere Möglichkeiten, um Geld für den Kauf einer Immobilie zu beschaffen:

Da wäre zunächst das Eigenkapital. Das **Eigenkapital** kann durch Ersparnisse oder den Verkauf von Vermögenswerten erworben werden. Außerdem könntest Du nachsehen, ob es Dinge gibt, die Du gar nicht mehr brauchst. Schon ab 6.000€ kannst Du Dir eine Immobilie als Kapitalanlage beschaffen.

Dann gibt es den **Kredit**: Eine Hypothek oder ein Immobilienkredit kann von einer Bank oder anderen Finanzinstituten aufgenommen werden. So profitierst Du vom Hebeleffekt und lässt Dir Deinen Vermögensaufbau durch den Mieter bezahlen.

Eine dritte Möglichkeit ist das **Bausparen**: Bausparkassen bieten spezielle Kredite für den Kauf von Immobilien an. Dort kannst Du Erfolg haben und einen sehr niedrigen Zins angeboten bekommen.

Andere Investoren sind ebenfalls eine tolle Möglichkeit, um Dir Geld für eine Immobilie zu beschaffen. Denn private Investoren können als Partner gewonnen werden um das notwendige Kapital für den Kauf einer Immobilie aufzubringen.

Zum Schluss gibt es noch verschiedene **Förderprogramme**: Es gibt verschiedene staatliche Förderprogramme, die den Kauf von Immobilien unterstützen, z.B. Wohn-Riester oder Wohn-Bonus.

MIT WAS FÜR EINEM ZEITAUFWAND MUSS ICH FÜR MEIN IMMOBILIEN-INVESTMENT RECHNEN?

Der Zeitaufwand für ein Immobilien-Investment hängt von vielen Faktoren ab, wie z.B. der Art der Immobilie, dem Standort, dem Kaufpreis, der Finanzierung und dem Zweck des Investments.

Einige Schritte, die bei einem Immobilienkauf in Deutschland üblich sind, sind:

- » Recherche und Auswahl geeigneter Immobilien (kann einige Wochen oder Monate dauern)
- » Besichtigungen der ausgewählten Immobilien (kann einige Tage bis Wochen dauern)
- » Prüfung der Unterlagen der Immobilie (z.B. Grundbuch, Bauplan, etc.)
- » Verhandlungen mit dem Verkäufer und/oder Makler (kann einige Tage bis Wochen dauern)
- » Abschluss des Kaufvertrags und Beurkundung (kann einige Tage bis Wochen dauern)
- » Abwicklung der Finanzierung und Übertragung des Eigentums (kann einige Tage bis Wochen dauern)

Es ist also wichtig zu berücksichtigen, dass der gesamte Prozess des Immobilienkaufs Zeit in Anspruch nehmen kann. Es ist ratsam, sich frühzeitig um die Finanzierung zu kümmern und einen geeigneten Anwalt oder Notar zu beauftragen, um die Transaktion reibungslos abzuwickeln.

WAS IST EINE GUTE RENDITEERWARTUNG BEI IMMOBILIEN INVESTITIONEN?

Die Renditeerwartung bei Immobilieninvestitionen variiert je nach Art des Investments, Standort und anderen Faktoren. Eine gute Renditeerwartung liegt in der Regel bei 4-8% p.a. für langfristige Immobilieninvestments. Es gibt jedoch auch Immobilieninvestments, die eine höhere Rendite erwarten lassen, wie z.B. bei Wohnungsbestandshaltung oder bei Mietwertsteigerungen.

Es ist wichtig zu beachten, dass die erwartete Rendite nicht der einzige wichtige Faktor bei einer Immobilieninvestition ist, und man sollte auch andere Faktoren wie Standort, Zustand des Gebäudes, die Wirtschaftslage und die Finanzierungsbedingungen in Betracht ziehen.

Es ist auch wichtig zu beachten, dass die tatsächliche Rendite von vielen Faktoren beeinflusst werden kann, wie z.B. der Wirtschaftslage, der Inflation, den Mieten, Reparatur- und Instandhaltungskosten und andere unvorhersehbare Ereignisse. Es ist wichtig, sich bei jeder Investition gut zu informieren und die damit verbundenen Risiken abzuwägen, um eine realistische Erwartung der Rendite zu haben und die langfristigen Ziele des Investments.

Eine schlechte Renditeerwartung bei Immobilieninvestitionen liegt in der Regel unter 4% p.a. Dies kann durch eine Vielzahl von Faktoren verursacht werden, wie z.B. hohe Kosten für Reparaturen und Instandhaltung, eine schlechte Lage des Gebäudes, eine schlechte Wirtschaftslage in der Region, hohe Finanzierungskosten und schwierige Mieter. Es ist wichtig zu beachten, dass eine niedrigere Rendite nicht unbedingt bedeutet, dass das Investment schlecht ist, und man sollte die Diversifikation des Portfolios und die langfristigen Ziele des Investments berücksichtigen.

Es ist wichtig sich bei jeder Investition gut zu informieren, die damit verbundenen Risiken abzuwägen, um eine realistische Erwartung der Rendite zu haben. Eine gründliche Analyse des Markts, des Standortes, des Gebäudes und der Finanzierungsbedingungen ist entscheidend, um eine Entscheidung zu treffen, die sowohl Ihren Finanzziele als auch Ihrem Risikoprofil entspricht.

WIE LANGE IST DER ANLAGEHORIZONT FÜR EINE IMMOBILIEN-INVESTITION?

Der Anlagehorizont für eine Immobilien-Investition hängt von den individuellen Zielen und Bedürfnissen des Investors ab. Einige Investoren suchen langfristige Investitionen, die über mehrere Jahrzehnte oder sogar Jahrzehnte laufen, während andere Investoren möglicherweise kürzere Anlagehorizonte von einigen Jahren oder sogar Monaten haben.

Für langfristige Investitionen wie zum Beispiel Buy & Hold (Kauf einer Immobilie zur Vermietung), ist ein Anlagehorizont von mindestens 5-10 Jahren sinnvoll. Dies gibt dem Investor ausreichend Zeit, um potenzielle Schwankungen in der Miete und im Wert des Gebäudes auszugleichen und eine angemessene Rendite zu erzielen.

Für kürzere Anlagehorizonte wie zum Beispiel Immobilien-Fix&Flip (schneller Verkauf einer Immobilie nach einer Renovierung) ist ein Anlagehorizont von einigen Monaten oder ein paar Jahren sinnvoll. Auf diese Weise kann der Investor schnell von der Wertsteigerung des Gebäudes profitieren.

Es ist wichtig zu beachten, dass es nicht nur auf den Anlagehorizont ankommt, sondern auch auf die Diversifikation des Portfolios und die langfristigen Ziele des Investments. Es ist auch wichtig, sich bei jeder Investition gut zu informieren, die damit verbundenen Risiken abzuwägen, um eine realistische Erwartung der Rendite zu haben.

WIRKLICH GUTE STANDORTE FÜR IMMOBILIEN

Der Erfolg von Immobilie-Investitionen hängt auch vom Standort der Immobilie ab. Doch wie finde ich wirklich gute Standorte für Immobilien?

Der Erfolg von Immobilieninvestitionen hängt tatsächlich in hohem Maße vom Standort der Immobilie ab. Ein guter Standort kann sich in höheren Mieten und einer höheren Nachfrage nach Mietwohnungen oder einem höheren Verkaufspreis bei einem späteren Verkauf der Immobilie niederschlagen.

Es gibt mehrere Faktoren, die bei der Auswahl eines geeigneten Standorts für eine Immobilieninvestition berücksichtigt werden sollten:

Demografie: Eine wachsende Bevölkerung und eine hohe Bevölkerungsdichte können Anzeichen dafür sein, dass die Nachfrage nach Wohnraum in einer bestimmten Region hoch ist.

Wirtschaft: Eine starke und stabile Wirtschaft kann dafür sorgen, dass die Nachfrage nach Wohnraum und die Mieten hoch bleiben.

Infrastruktur: Gute Verkehrsanbindungen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten können dazu beitragen, dass ein Standort attraktiv für Mieter und Käufer bleibt.

Zukunftsaussichten: Es kann sinnvoll sein, sich über geplante Entwicklungen und Projekte in der Region zu informieren, da diese die Attraktivität eines Standorts beeinflussen können.

Es gibt mehrere Möglichkeiten, um geeignete Standorte für Immobilieninvestitionen zu finden, wie zum Beispiel:

Marktforschung: Eine gründliche Analyse von Daten zu Bevölkerung, Wirtschaft, Immobilienpreisen und anderen Faktoren kann helfen, geeignete Standorte zu identifizieren.

Expertenmeinung: Ein Gespräch mit Immobilienmaklern, Wohnungsverwaltern oder Bankern, die selbst Immobilien haben, könnte helfen.

IMMOBILIEN-STANDORT: WO BEKOMME ICH ALS INVESTOR DIE NÖTIGEN INFORMATIONEN HER?

Diese Frage wird uns immer wieder bei unseren Investments begleiten. Doch leider weiß ich aus Erfahrung, dass sich vor allem Neulinge nicht genug mit diesem Bereich befassen. Doch jeder angehende Investor muss dringend eine stichhaltige Standort-Prüfung machen.

Wenn Du Deinem Bauchgefühl vertraust, dann wirst Du meistens nicht so erfolgreich werden, wie wenn Du genau kalkulierst. Die Standort-Faktoren beeinflussen nicht nur die Miet-Renditen, sondern sind auch essenziell für die Wert-Entwicklungen für Immobilien.

Es ist wichtig, dass Du eine objektive Analyse davon bekommst, wo Du investieren willst. Wenn Du eine Liste aufbaust, kannst Du verschiedene Standorte miteinander vergleichen und detaillierte Vor- und Nachteile herausfinden. Du vergleichst auf Zahlen und nicht auf Emotionen.

3 wichtige Faktoren, die bei jedem Standort berücksichtigt werden müssen, sind das Beschäftigungs-Niveau, die Leerstands-Raten und allgemeine Informationen zum Vermietungs-Markt. Ebenfalls spielt die Zukunfts-Aussicht der Region und das allgemeine Wachstum der Bevölkerung eine große Rolle.

Welche Seiten kann ich online nutzen für meine Standort-Recherche?

Es gibt mittlerweile sehr gute Tools, um verschiedene Standorte zu bewerten. Auch ich habe meine Top-Standorte online ausgewertet und eine Excel-Tabelle angelegt, um einen guten Überblick zu haben.

Sehr gute Informationen liefern das Statistische Bundesamt und der Prognos Zukunftsatlas. Auf dem kannst Du einsehen, welche Standorte in Zukunft besser bewertet werden als andere.

Wenn Du genauer bei Immobilien-Verbänden nachfragst, kannst Du detaillierte Berichte über die Marktentwicklung von deutschen Städten erfahren und Fakten zu den Miet-Verhältnissen der einzelnen Regionen finden.

Für Dich heißt das jetzt: Selektiere genau, was Du brauchst und sichere Dir jeweils Vor- und Nachteile Deiner Standorte. Kein Standort ist perfekt, aber mit ein wenig Information kannst Du Deine Favoriten finden und los-investieren.

SIND IN DER AKTUELLEN MARKTLAGE NOCH IMMOBILIEN- SCHNÄPPCHEN ZU FINDEN?

Klare Antwort: Natürlich gibt es noch lohnende Immobilien auf dem Markt. Doch eine Sache muss ich Dir mit auf den Weg geben. Es wird eine Menge Arbeit auf Dich zu kommen, wenn Du nicht genau weißt, wie Du vorgehen sollst.

Das Licht am Ende des Tunnels ist schnell gefunden: Wir haben uns von einem Verkäufermarkt in einen Käufermarkt begeben. Es gibt derzeit mehr potenzielle Verkäufer als Leute, die bereit sind so viel Geld für eine Immobilie auszugeben. Das liegt vor allem daran, dass die Zins-Entwicklung noch nicht in den Preisen berücksichtigt werden.

Jetzt bist Du als potenzieller Immobilien-Investor gefragt: Du machst Dich auf die Suche nach attraktiven Objekten und scannst diese auf ihre Wirtschaftlichkeit. Es gibt diese Chancen, auch wieder auf Immobilien-Plattformen.

Natürlich bieten Off-Market-Objekte ebenfalls eine tolle Chance. Daher solltest Du bei Besichtigungen auch die Augen nach anderen potenziellen Käufern aufmachen. Und schnellstmöglich Kontaktdaten austauschen.

Mein größter Tipp:

Netzwerken. Das ist wie ein Muskel, den Du trainieren willst. Mit jedem weiteren Kontakt wird er stärker. Auf Deinem bevorzugten Immobilienmarkt solltest Du Dich auskennen. Wenn Du dann auch noch über ein starkes Netzwerk verfügst, kannst Du Deine Konkurrenz ausstechen und rendite-starke Objekte einsammeln.

WIE BERECHNET MAN, OB ES EIN GUTER IMMOBILIEN DEAL IST?

Um zu bestimmen, ob es sich um einen guten Immobilien-Deal handelt, gibt es mehrere Faktoren zu berücksichtigen. Einige davon sind:

1. **Kaufpreis:** Vergleiche den Kaufpreis der Immobilie mit ähnlichen Eigenschaften in der gleichen Gegend, um zu sehen, ob der Preis fair ist.
2. **Cashflow:** Berechne den Cashflow, indem Du die jährlichen Einnahmen (Mieteinnahmen, etc.) von den jährlichen Ausgaben (Hypothekenzinsen, Versicherungen, Steuern, etc.) abziehst. Ein positives Cashflow-Saldo ist ein gutes Zeichen für einen guten Deal.
3. **Rendite:** Berechne die Rendite, indem Du den jährlichen Cashflow durch den Kaufpreis teilst. Eine höhere Rendite ist in der Regel ein gutes Zeichen für einen guten Deal.
4. **Lage:** Eine Immobilie in einer guten Lage hat in der Regel eine höhere Nachfrage und ist daher wertstabiler.
5. **Zukunftsansichten:** Überprüfe die zukünftigen Entwicklungspläne für die Gegend, um sicherzustellen, dass die Immobilie auch in Zukunft attraktiv bleibt.

Es ist wichtig, diese Faktoren sorgfältig zu berücksichtigen, um zu bestimmen, ob es sich um einen guten Immobilien-Deal handelt. Es ist auch ratsam, einen Immobilienmakler oder Finanzberater zu konsultieren, um professionelle Unterstützung zu erhalten.

WIE KALKULIERE ICH EINE IMMOBILIE?

Die Kalkulation von Immobilien erfordert die Berücksichtigung verschiedener Faktoren, um den Wert einer Immobilie zu bestimmen. Einige wichtige Faktoren, die bei der Kalkulation von Immobilien berücksichtigt werden, sind:

1. **Kaufpreis:** Der Kaufpreis der Immobilie ist ein wichtiger Faktor bei der Kalkulation. Es ist wichtig, den Kaufpreis mit anderen Angeboten in der Umgebung zu vergleichen, um sicherzustellen, dass der Preis angemessen ist.
2. **Reparaturen und Renovierungen:** Die Kosten für Reparaturen und Renovierungen müssen ebenfalls bei der Kalkulation berücksichtigt werden. Diese Kosten können den Wert einer Immobilie beeinflussen und sollten bei der Kalkulation berücksichtigt werden.
3. **Einnahmen:** Einnahmen aus Mieteinnahmen oder anderen Einkünften, die aus der Immobilie generiert werden, sind ein wichtiger Faktor bei der Kalkulation. Diese Einnahmen können dazu beitragen, die Kosten für die Immobilie zu decken und sogar einen Gewinn zu erzielen.
4. **Lage:** Die Lage der Immobilie ist ein wichtiger Faktor bei der Kalkulation. Immobilien in guter Lage sind in der Regel teurer als Immobilien in weniger guter Lage, da sie eine höhere Nachfrage aufweisen und in der Regel eine höhere Rendite versprechen.
5. **Marktbedingungen:** Die Marktbedingungen, wie die allgemeine Wirtschaftslage und die Nachfrage nach Immobilien, beeinflussen den Wert einer Immobilie. Es ist wichtig, die aktuellen Marktbedingungen bei der Kalkulation zu berücksichtigen.

Es gibt auch verschiedene Methoden, um den Wert einer Immobilie zu berechnen, wie zum Beispiel die Vergleichswertmethode, die Ertragswertmethode und die Sachwertmethode. Es ist wichtig, sich mit diesen Methoden und deren Anwendungsbereich auseinanderzusetzen und die für die individuelle Immobilie am besten geeignete Methode anzuwenden.

IMMOBILIEN-FINANZIERUNG ZEUGST

Deine erste Immobilien-Finanzierung steht an - wie überzeugst Du am besten die Bank?

Du kannst grundsätzlich davon ausgehen, dass Deine Finanzierung immer so gut wird, wie es Deine Bonität zulässt.

Was ist eine Bonität?

Die **Definition der Bonität** beschreibt die **Zahlungsfähigkeit** und somit **Kreditwürdigkeit** einer Person oder eines Unternehmens. Die Bonität zeigt, mit welcher Wahrscheinlichkeit ein Kredit-Nehmer seinen **Zahlungsverpflichtungen** nachkommen wird. Sie hat beispielsweise bei der **Kreditvergabe durch Banken** oder auch beim **Online-Shopping** eine große Bedeutung.

Während Du Deine Immobilie kaufst, stehst Du mit der Bank von der ersten Finanzierungsanfrage bis zur Auszahlung in Kontakt. Entweder Du sprichst direkt mit der Bank oder nutzt einen Finanzierungs-Vermittler.

Warum einen Finanzierungs-Vermittler beauftragen?

Die größten Vorteile eines Finanzierungs-Vermittlers liegen auf der Hand: Du sparst Dir viel Zeit und durch die günstigeren Konditionen auch viel Geld. Statt von Filialbank zu Filialbank wandern und lange Erstgespräche führen zu müssen, erhältst Du meist nach einem einzigen Gespräch eine vielfältige Auswahl anpassenden Kreditangeboten.

Für eine erfolgreiche Finanzierung ist es also für Dich unerlässlich Sicherheiten mitzubringen. Dabei solltest Du auch immer im Kopf haben, dass die Bank Dir Geld leihen will.

Welche Alternativen hast Du, um Sicherheiten vorzuweisen?

Du kannst Bürgschaften von nahestehenden Menschen vorweisen (z.B. durch die Eltern). Auch ein Wert-Papier-Depot (z.B. Aktien) können bei der Bank als Sicherheit hinterlegt werden.

Ebenfalls können Renten- und Lebensversicherungen als Sicherheit für eine Immobilien-Finanzierung dienen.

Eins ist auf jeden Fall sicher: Wenn Du im Vorfeld der Finanzierung eine detaillierte Vermögens-Aufstellung vornimmst, bietet das den Banken einen ersten sehr guten Hinweis auf Deine verfügbaren Sicherheiten. In dem Gratis-PDF („In 6 Schritten zu Deiner ersten Immobilie“) findest Du auf Seite „“ eine vollständige Vermögensübersicht.

DER OPTIMALE ZEITPUNKT FÜR EINE ERSTE FINANZIERUNG

Erste Finanzierung: Wann ist der optimale Zeitpunkt, um sich um eine Finanzierung zu kümmern?

Auf diese Frage gibt es nur eine Antwort – und diese Antwort ist immer gegeben: Je früher, desto besser. Ich bin selbst schon in die Falle getappt und habe mich erst dann um die Finanzierung gekümmert, als der Kauf von einem Objekt schon unmittelbar bevorstand.

Doch Du darfst niemals den Zeitaufwand unterschätzen, den es braucht, um alle Dokumente/Unterlagen bereitzustellen. Denn die Banken werden immer Rückfragen an Dich haben und Du musst immer mal wieder Rede und Antwort stehen.

Mein Tipp an Dich:

Wenn Du vor hast eine Immobilie zu kaufen, dann startest Du am besten heute noch mit den Vorbereitungen für einen Finanzierung.

Dabei holst Du Dir verschiedene Angebote ein. Wenn Du es schaffst, dann würde ich immer mindestens 3 verschiedene Ansprechpartner wählen.

Während und nach der Finanzierungs-Suche solltest Du daran arbeiten ein positives Verhältnis aufzubauen und zu pflegen. Du weißt nie, wann Du wieder einen weiteren Deal brauchst.

2 Monate Vorbereitungszeit

Wenn Du für Deinen Finanzierung 2 Monate einplanst, wirst Du auf der sicheren Seite sein. Ganz wichtig ist dabei, dass Du Dich nicht verstellst und ehrlich mit Dir und Deinen Partnern bist.

Das bedeutet habe keine Scheu Deine finanzielle Situation offen zu legen. Du machst Dich buchstäblich nackt und stehst für Dich selbst ein. Jede Bank wird jede Schwachstelle finden. Das heißt mach es gleich zu Beginn richtig, dann kann Dir nichts passieren.

Fazit:

Du beschäftigst Dich erst mit der Finanzierung und gehst dann auf Immobilien-Jagd. Dies ist der beste Weg, um mit Immobilien zu starten – vertrau mir.

Du gewinnst Zeit-Vorteile bei umkämpften Objekten und kannst gleich in beliebten Lagen durchstarten.

DIE 2 VARIANTEN BEI EINER FINANZIERUNG

Bei der Finanzierung gibt es grundsätzlich 2 Varianten. Man kann kurzfristige und langfristige Finanzierungen aufsetzen. Welche Variante ist zu bevorzugen?

Eine sehr gute Frage, die den Einstieg in die Immobilien-Welt bestimmt. Es gibt jedoch keine leichte Antwort auf diese Frage. Denn dafür wird mehr Hintergrund-Wissen benötigt.

Um genauer auf die Frage einzugehen, werden wir erstmal die Vorteile von beiden Finanzierungsformen betrachten. Bei der kurzfristigen Finanzierung sind die Zinsen niedriger und damit die Zinsbelastung auch geringer.

Bei der langfristigen Finanzierung wirst Du einen Aufschlag auf den aktuellen Markt-Zins bezahlen. Das hört sich erstmal nicht so gut an: Doch Deine langfristige Planung verbessert sich, da Du alle Ausgaben über einen langen Zeitraum im Blick hast. Es gibt typische Laufzeiten, und die betragen 10, 15 oder 20 Jahre.

Da wir alle nicht in die Zukunft blicken können wissen wir natürlich nicht, in welche Richtung sich die Zinsen entwickeln. Doch wir können uns die Vergangenheit zunutze machen und schauen, wie die Entwicklung der letzten 30 Jahre aussah.

Wenn Du in den letzten 30 Jahren immer 3-monatige Finanzierungen gemacht hättest, dann wärest Du erfolgreicher gewesen, als wenn Du eine langfristige Finanzierung abgeschlossen hättest.

Das ist aber nur eine Seite der Medaille, weil wir in den 30 Jahren nie sicher sein konnten, was mit den Zinsen passiert. Für Menschen, die ein größeres Sicherheitsbedürfnis haben bietet sich eine 15 Jahre Finanzierung definitiv an.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach 10 Jahren ein Sonderkündigungsrecht ansteht. Das bedeutet, Du kannst nach 10 Jahren schauen, ob sich andere Finanzierungen nicht mehr lohnen und wechseln.

Ich benutze bei meinen Investments die 10 Jahre Zinsbindung. Dort beginnt auch der Zeitpunkt, an dem Du eine Immobilie steuerfrei verkaufen kannst.

WIE WICKLE ICH DEN KAUF MIT DER BANK AB? WIE NEHME ICH GELD AUF?

Ein Immobilienkauf wird in der Regel mit einem Hypothekendarlehen finanziert, das von einer Bank oder einem anderen Kreditgeber bereitgestellt wird.

Um ein Hypothekendarlehen zu erhalten, musst Du in der Regel eine Anzahlung leisten und eine Bonitätsprüfung durchlaufen. Es ist auch wichtig, eine gute Kreditwürdigkeit zu haben, um einen günstigen Zins zu erhalten.

Um ein Hypothekendarlehen zu beantragen, musst Du in der Regel folgende Unterlagen einreichen:

- » Einkommensnachweise (z.B. Lohn- und Gehaltsabrechnungen)
- » Kontoauszüge
- » Angaben zum Einkommen und Vermögen
- » Angaben zur Arbeitsstelle und zur Arbeitszeit
- » Angaben zur geplanten Immobilie (z.B. Kaufvertrag)

Es gibt auch verschiedene Arten von Hypothekendarlehen, wie zum Beispiel Annuitätendarlehen, Tilgungsdarlehen, endfällige Darlehen usw.

Alle von diesen Darlehens-Typen haben unterschiedliche Vorteile und Risiken. Es ist wichtig, sich mit den verschiedenen Arten von Darlehen auseinanderzusetzen und das für Dich geeignetste auszuwählen.

Es ist auch möglich, eine Beratung bei einem Finanzberater in Anspruch zu nehmen, um die besten Möglichkeiten für Deine individuelle Situation zu besprechen.

Ich schließe mein Darlehen meistens über das Annuitätendarlehen ab. Ein Annuitätendarlehen ist eine Form des Hypothekendarlehens, bei dem die Tilgungsrate (also die Rückzahlung des geliehenen Kapitals) und der Zinsbetrag jeden Monat gleichbleiben. Dies bedeutet, dass die monatliche Rate, die der Kreditnehmer zurückzahlt, im Laufe der Zeit im Verhältnis zum noch offenen Kapitalbetrag abnimmt.

Ein Annuitätendarlehen hat den Vorteil, dass der Kreditnehmer jeden Monat eine vorhersehbare Rate zahlt und so seine Finanzen besser planen kann. Da die Tilgungsrate höher ist als der Zinsbetrag am Anfang der Tilgungsphase, wird das Schuldenkapital schneller abgebaut.

Allerdings gibt es auch Nachteile, wie zum Beispiel, dass die Zinsen über die gesamte Laufzeit höher sind als bei einem Tilgungsdarlehen. Es ist wichtig, die verschiedenen Arten von Hypothekendarlehen und deren Vor- und Nachteile zu vergleichen und das für die eigene Situation am besten geeignete auszuwählen.

WAS GIBT ES ZU BEACHTEN BEIM ENERGIE-AUSWEIS, WENN ICH EINE IMMOBILIE KAUFEN WILL?

Wenn Du eine Immobilie kaufen möchtest, solltest Du auf folgende Punkte beim Energieausweis achten:

1. **Gültigkeit:** Der Energieausweis muss aktuell und gültig sein, das bedeutet er darf nicht älter als 10 Jahre sein.
2. **Art des Energieausweises:** Es gibt verschiedene Arten von Energieausweisen, wie zum Beispiel den Bedarfsausweis oder den Verbrauchsausweis. Informiere Dich darüber welcher Ausweis für die Immobilie gilt und welche Informationen er enthält.
3. **Energieeffizienzklasse:** Der Energieausweis enthält Informationen über die Energieeffizienzklasse der Immobilie. Diese Klasse reicht von A (sehr geringer Energieverbrauch) bis H (sehr hoher Energieverbrauch). Eine höhere Klasse bedeutet in der Regel niedrigere Energiekosten.
4. **Empfehlungen:** Der Energieausweis enthält häufig auch Empfehlungen für energetische Sanierungsmaßnahmen, die die Energieeffizienz der Immobilie verbessern können. Berücksichtige diese Empfehlungen bei Deiner Kaufentscheidung und den damit verbundenen Kosten.
5. **Vergleichbarkeit:** Der Energieausweis ermöglicht einen Vergleich von verschiedenen Immobilien hinsichtlich ihrer Energieeffizienz. Nutze diese Möglichkeit, um die Immobilie besser einschätzen zu können.

Es ist wichtig zu beachten, dass der Energieausweis lediglich eine Momentaufnahme des Energieverbrauchs darstellt und dieser sich durch spätere Veränderungen im Gebäude, wie z.B. Sanierungen, verändern kann.

WIE IST DER BEZUG ZUR HAUSVERWALTUNG, WENN ICH EINE IMMOBILIE KAUFEN?

Wenn Du eine Immobilie kaufst, wirst Du in der Regel zum Eigentümer der Immobilie und damit auch zum Verantwortlichen für die Verwaltung und Instandhaltung der Immobilie. Eine Hausverwaltung kann Dir dabei helfen, diese Aufgaben zu übernehmen und zu erfüllen.

Eine Hausverwaltung übernimmt in der Regel verschiedene Aufgaben, wie zum Beispiel:

- » Instandhaltung und Reparatur von Gebäuden und Anlagen
- » Verwaltung von Miet- und Pachtverträgen
- » Abrechnung von Nebenkosten und Betriebskosten
- » Betreuung von Mietern und Pächtern
- » Kommunikation mit Behörden und Versorgungsunternehmen

Es gibt verschiedene Arten von Hausverwaltungen, wie zum Beispiel:

Vollverwaltung: Hierbei übernimmt die Hausverwaltung alle Aufgaben rund um die Immobilie und arbeitet in Deinem Auftrag.

Teilverwaltung: Hierbei übernimmt die Hausverwaltung nur bestimmte Aufgaben, z.B. die Verwaltung von Miet- und Pachtverträgen, und arbeitet in Deinem Auftrag.

Selbstverwaltung: Hierbei übernimmst Du die Verwaltung der Immobilie selbst, aber die Hausverwaltung bietet Dir Unterstützung und Beratung an.

Es ist wichtig zu beachten, dass die Dienstleistungen und Preise von Hausverwaltungen unterschiedlich sein können und es daher sinnvoll sein kann, verschiedene Angebote zu vergleichen.

WORAUF MUSS ICH BEI DER BAUSUBSTANZ BEI IMMOBILIEN ACHTEN?

Bei der Bausubstanz von Immobilien gibt es einige wichtige Faktoren, auf die man achten sollte:

1. **Alter und Zustand des Gebäudes:** Ein älteres Gebäude kann möglicherweise mehr Reparaturen und Wartungsarbeiten erfordern als ein neueres Gebäude. Es ist wichtig, den Zustand des Gebäudes sorgfältig zu prüfen, um potenzielle Probleme zu erkennen.
2. **Fundament:** Das Fundament eines Gebäudes trägt die Last des Gebäudes und muss stabil sein. Es ist wichtig, sicherzustellen, dass das Fundament des Gebäudes in gutem Zustand ist und keine Anzeichen von Schäden oder Feuchtigkeit aufweist.
3. **Dach:** Ein undichtes Dach kann zu Schäden an der Inneneinrichtung des Gebäudes und zu hohen Kosten führen. Es ist wichtig, sicherzustellen, dass das Dach des Gebäudes in gutem Zustand ist und keine Anzeichen von Undichtigkeiten aufweist.
4. **Elektrik und Sanitär:** Es ist wichtig, sicherzustellen, dass die Elektrik und die Sanitärinstallationen des Gebäudes in einwandfreiem Zustand sind und den aktuellen Sicherheitsstandards entsprechen.
5. **Schimmel:** Ein Schimmelbefall kann zu Gesundheitsproblemen führen und kann schwierig und teuer zu beseitigen sein. Es ist wichtig, Schimmelbefall im Gebäude zu erkennen und zu beseitigen.

Es ist ratsam, bei der Besichtigung eines Gebäudes einen Fachmann (z.B. einen Architekten oder Bauingenieur) hinzuzuziehen, um die Bausubstanz des Gebäudes gründlich zu prüfen und potenzielle Probleme zu erkennen.

WIE LEICHT IST ES EINE IMMOBILIE ZU SANIEREN? WAS MUSS ICH DAFÜR BEACHTEN?

Die Sanierung einer Immobilie kann je nach Zustand und Art der erforderlichen Arbeiten unterschiedlich aufwendig sein. Einige Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. das Streichen von Wänden oder das Austauschen von Bodenbelägen, können in Eigenleistung durchgeführt werden und sind relativ einfach.

Andere Maßnahmen, wie z.B. die Erneuerung von Elektrik oder Sanitärinstallationen, erfordern jedoch Fachkenntnisse und sollten von qualifizierten Handwerkern durchgeführt werden.

Bei der Planung und Durchführung von Sanierungsarbeiten sollten folgende Aspekte beachtet werden:

Zunächst sollte eine umfassende Bestandsaufnahme des Gebäudes durchgeführt werden, um die erforderlichen Arbeiten zu identifizieren und deren Umfang abzuschätzen.

Ein realistischer Finanzierungsplan sollte erstellt werden, um sicherzustellen, dass genügend Mittel zur Verfügung stehen, um die Sanierungsarbeiten erfolgreich durchzuführen.

Es sollten qualifizierte Handwerker und Architekten beauftragt werden, um sicherzustellen, dass die Arbeiten fachgerecht ausgeführt werden.

Es sollten auch die notwendigen behördlichen Genehmigungen eingeholt werden, bevor mit den Arbeiten begonnen wird.

Es ist wichtig, dass man sich über die eventuellen Risiken und Unwägbarkeiten im Klaren ist und eine gewisse Flexibilität in der Planung und Durchführung der Arbeiten einräumt.

Es ist auch ratsam, sich mit erfahrenen Immobilieninvestoren und -experten zu beraten, um von deren Erfahrungen zu lernen und sicherzustellen, dass die Sanierungsarbeiten erfolgreich durchgeführt werden.

KANN ICH MIT IMMOBILIEN STEUERN SPAREN ODER BELASTEN MICH DIE STEUERN?

Immobilienbesitz kann sowohl zur Steuersparmöglichkeit als auch zur Steuerbelastung führen.

Ja, es ist möglich, durch den Besitz von Immobilien Steuern zu sparen. Einige Beispiele für Steuervergünstigungen, die in manchen Ländern bestehen können, sind:

Eigenheimzulage: In einigen Ländern, wie zum Beispiel Deutschland, gibt es die Möglichkeit eine Eigenheimzulage zu erhalten, wenn man eine Immobilie als Eigenheim besitzt und darin wohnt. Diese ist in bestimmten Fällen steuerlich absetzbar.

Werbungskosten: Wenn Du eine Immobilie vermietest, kannst Du die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung versteuern und eventuell auch bestimmte Ausgaben, wie zum Beispiel Reparaturkosten, als Werbungskosten geltend machen.

Abschreibungen: In manchen Ländern ist es möglich, Gebäude- und Inventarabschreibungen in Anspruch zu nehmen, um die Steuerbelastung zu reduzieren.

Und ja, es ist auch möglich, dass der Besitz von Immobilien zu Steuerbelastungen führt. Einige Beispiele für Steuerbelastungen, die in manchen Ländern bestehen können, sind:

Grundsteuer: Als Eigentümer einer Immobilie bist Du in der Regel verpflichtet, jährlich Grundsteuer zu zahlen. Diese wird aufgrund des Wertes der Immobilie berechnet und kann unterschiedlich hoch ausfallen.

Kapitalertragsteuer: Wenn Du eine Immobilie erwirbst und diese später mit Gewinn verkaufst, musst Du eventuell auf den Gewinn aus dieser Veräußerung Kapitalertragsteuer zahlen.

Erbschaftssteuer: Wenn Du eine Immobilie als Erbe erhältst, kann es sein, dass Du Erbschaftssteuer zahlen musst.

Es ist wichtig zu beachten, dass die Steuerregelungen für Immobilien in jedem Land unterschiedlich sind und es daher sinnvoll sein kann, sich von einem Steuerberater beraten zu lassen.

WIE WAHRSCHEINLICH IST EINE KURZFRISTIGE KORREKTUR AUF DEM DEUTSCHEN IMMO-MARKT?

Da wir keine Glaskugel besitzen wissen wir natürlich nicht, was in der Zukunft passiert. Ich rechne erstmal nicht mit einer kurzfristigen Korrektur auf dem Immobilienmarkt.

Wie komme ich auf diese Behauptung?

Nun, der Immobilienmarkt wird weiterhin attraktiv bleiben, weil es schlicht und einfach keine Alternativen gibt. Vor allem haben wir in Deutschland die Situation, dass es weltweit kein anderes Land gibt, in dem Immobilien so günstig im Verhältnis zur Kaufkraft der Bevölkerung liegen.

Doch trotzdem ist es schwierig, eine präzise Prognose über die Wahrscheinlichkeit einer kurzfristigen Korrektur auf dem deutschen Immobilienmarkt zu geben, da die Entwicklung des Marktes von vielen Faktoren abhängt.

In den letzten Jahren hat der deutsche Immobilienmarkt eine positive Entwicklung genommen, mit steigenden Preisen und einer hohen Nachfrage. Dies war teilweise auf den niedrigen Zinsniveau und die gute Konjunktorentwicklung zurückzuführen.

Allerdings gibt es auch Risiken und Unsicherheiten, die eine Korrektur auf dem Immobilienmarkt beeinflussen können, wie zum Beispiel eine Änderung im Zinsniveau, eine Verschlechterung der Konjunkturentwicklung oder eine Veränderung der demografischen Entwicklung.

Es ist wichtig, sich über die aktuelle Marktsituation und die möglichen Risiken und Unsicherheiten im Klaren zu sein, bevor man eine Entscheidung über eine Immobilieninvestition trifft. Es ist auch ratsam, eine professionelle Beratung von einem Finanzberater oder einem Immobilienmakler in Anspruch zu nehmen, um die besten Möglichkeiten für Deine individuelle Situation zu besprechen.