

**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
<b>Ist es sinnvoll, in Immobilien zu investieren? .....</b>	<b>15</b>
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
<b>Das Geheimnis erfolgreicher Immobilien-Analyse:</b>	
<b>Standortfaktoren richtig einschätzen .....</b>	<b>31</b>
Die Bedeutung der Lage .....	31
Welche Indikatoren solltest du bei der Makrolage prüfen? ....	34
Welche Indikatoren solltest du bei der Mikrolage prüfen? ....	47
<b>Die verschiedenen Objektarten: Bestandsobjekte, Neubau-Immobilien, Denkmalsanierungen.....</b>	<b>55</b>
Bestandsobjekte.....	55
Neubau-Immobilien.....	56
Denkmalsanierungen .....	58
<b>Kaufablauf: Was passiert zu welcher Zeit?.....</b>	<b>61</b>
Was gehört in den Kaufvertrag? .....	64
Kaufnebenkosten .....	71

<b>Strategische Überlegungen zu Instandhaltung, Verwaltung und Vermietung .....</b>	<b>75</b>
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
<b>Steuerliche Betrachtung eines Immobilien-Investments .....</b>	<b>97</b>
Abschreibung .....	97
Modernisierungskosten .....	99
Steuererleichterungen für denkmalgeschützte Objekte .....	101
Steuerfreie Veräußerung .....	102
<b>Strategien, nach denen du vorgehen kannst .....</b>	<b>105</b>
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
<b>Einkaufsquellen .....</b>	<b>157</b>
Online-Portale .....	157
Makler .....	158
Zwangsversteigerungen .....	159
Was sonst noch sinnvoll ist .....	160
Einkaufsprüfung und Bewertung .....	161
<b>Bau dir ein Expertenteam auf .....</b>	<b>187</b>
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

<b>Tools für die Einschätzung und Analyse</b> .....	<b>193</b>
Wohnlagenkarte .....	193
Statistiken und Durchschnittspreise auf Online- Immobilienportalen .....	193
Geomap.immo .....	194
Kalkulationstool .....	194
Weitere Tools .....	195
<b>Wie dich der Leverage Effect (Hebeleffekt) auf das nächste Plateau bringt</b> .....	<b>197</b>
Warum in den kommenden Jahren ein Zinsanstieg unwahrscheinlich ist .....	199
Der makroökonomische Zusammenhang im Hinblick auf die Zinshöhe .....	201
Grundwissen: Kreditverträge .....	202
<b>Wie du smart finanziert</b> .....	<b>219</b>
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
<b>Erfolgreich kalkulieren</b> .....	<b>255</b>
Objektdaten eingeben .....	256
Bewirtschaftung des Objekts .....	257
Finanzierung .....	259
Steuerdaten .....	260
Heutige Betrachtung .....	261

Entwicklung des Investments .....	262
Exit-Szenario und Risikobetrachtung .....	262
<b>Werde Meister deiner Gedanken.....</b>	<b>265</b>
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
<b>Schlusswort.....</b>	<b>283</b>