



WhitePaper zum Immobilieninvestment

Erstellt von: Peter Hennig

30. Juni 2021

DER 12 SCHRITTE PLAN IN DAS IMMO INVESTMENT

1. Schaffe die notwendigen Voraussetzungen

Du solltest mindestens 1.800€ Nettoeinkommen als Single haben / mindestens 2.500€ als verheiratete Paar haben wenn du Angestellte/r bist.

2. Optimierte deine Vermögensbilanz

Zahle nach Möglichkeit deine Schulden zurück (KfZ Kredite, 0% Finanzierungen etc.). Ziehe dir eine kostenfreie SCHUFA- Auskunft (diese bekommst du [HIER](#) und bereinige um falsche / überflüssige Einträge.

3. Im Idealfall 10% EK

Schaffe die Möglichkeit, der Bank mindestens 10% vom Kaufpreis als Eigenkapital zeigen zu können. Das heißt NICHT das du es auch einsetzen musst ;). Beachte, das Banken bis zu 3 Monate rückwirkend durchgehende Kontoauszüge anfordern können.

4. Sehr sehr gute Kontakte zu Banken schaffen

Such dir einen Finanzierungsspezialisten. Du brauchst jemand mit Kontakten in höchste Banketagen. Da Finanzierer im Jahr mehrere Millionen Euro Finanzierungsvolumen drehen, bekommst du hier bedeutend bessere Konditionen, wenn er die Banken für dich vergleicht- ohne deine SCHUFA zu zerstören. Wenn du nicht weißt, woher du einen bekommen kannst, schreibe unseren Support an und wir prüfen das für dich.

5. Lege dir ein Immo-Konto an

Damit du noch vor der ersten Darlehensrate / Mieteinnahme bereits ein separates Konto hast (viel einfacher für die Buchhaltung und Steuererklärung) lege dir bereits jetzt ein separates Konto dafür an.

6. Separiere Einnahmen Konto vom Ausgaben Konto

Im Idealfall hast du bei einem Girokonto ausschließlich Geldeingänge (was du der Bank vorzeigst) und überweist dir als Privatrücklage auf ein 2. Konto die Summen, die du brauchst um alle deine Ausgaben zu decken (was die Bank nicht sieht / sehen soll)

7. Bring deine Unterlagen in Schwung

Wenn du nicht ALLE Unterlagen, welche die Bank benötigt, bis aufs Kleinste perfekt aufbereitet hast, landest du im Stapel der unerwünschten Kunden oder bekommst schlichtweg schlechtere Konditionen, weil der Banker wegen dir zusätzlichen Aufwand hat - das ist kein Spaß!

8. Überlege, welche Ressourcen du hast (Handwerker)

Wenn du eine Immobilie kaufst, wäre es immer gut du hast handwerklich begabte Menschen zu Hand. Erstens könnten diese bei Bedarf noch vor der Erstvermietung durch dich nochmal Schwung reinbringen, wodurch du einfacher / teurer Vermieten kannst und zweitens jederzeit zur Verfügung stehen, um evtl. Schäden zu beseitigen.

9. Sondiere den Markt

Prüfe genau, wohin du investieren möchtest. Nur wenn du in der Lage bist, günstig einzukaufen und teuer zu vermieten, ist das für dich interessant. Weiterhin solltest du sicher sein können, dass immer ausreichend Nachfrage nach Wohnungen in dieser Lage sein wird. (die Triangel der interessantesten Standorte ->

10. Sondiere das geeignete Objekt (Checkliste)

Wenn du weißt, wo du investieren möchtest, gilt es nun, das geeignete Objekt zu finden. Dazu gibt es eine Vielzahl verschiedener Kriterien zu beachten. Wenn du nicht weißt, wo du anfangen sollst, orientiere dich an unserer Checkliste, welche alle Webinar Teilnehmer kostenfrei zur Verfügung gestellt bekommen.

11. Rechne wie die Bank

Wenn du nun alle Voraussetzungen geschaffen hast und ein perfekt geeignetes Objekt gefunden hast, rechne „Spitz auf Knopf“ - setze die Annuität des Darlehens mit 6% an. Die Einnahme der Miete nur mit 75%. Je Auto ziehst du 200€ vom Monatseinkommen ab. Je nach Nettoeinkommen und Anzahl der Personen in deinem Haushalt rechnest du nochmal 600 bis 1.000 € von den Einnahmen weg (stark abhängig von Einkommen, Personenanzahl und Bank). Solltest du immernoch Kredite oder andere Zahlungsverpflichtungen haben, ziehe diese ebenfalls ab. Zuletzt ziehe deine eigene Miete ab. Wenn dir jetzt noch 200€ Budget übrig bleiben, bist du gem. Bankenrichtlinie finanzierbar.

12. Hole alle Objektunterlagen ran (auch in der Checkliste)

Hast du alle Regeln beachtet, alle Unterlagen zusammen und die Rechnung geht auf, reiche dein Vorhaben dem Finanzierungsspezialisten. Nun kommt es ganz darauf an, welches Angebot dir die Bank macht...

Viel Erfolg
