



Jörg R. Winterlich

ErfolgReich mit Immobilien-Investments

Die Kunst, wie Privatinvestoren mit
Wohnimmobilien Geld verdienen



HAUFE.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	9
1 Einleitung	13
1.1 Statistische Rahmenbedingungen	15
1.2 Was Wertsteigerung heißt	16
1.3 Eigennutzung, klassische Kapitalanlage und Investments	19
1.4 Vor- und Nachteile der Assetklasse Immobilien	23
2 Das Investmentpuzzle	27
3 Ihr Mindset	31
3.1 Strategien und Know-how anstatt Glückssache	32
3.2 Die fünf Kernaufgaben	39
4 Investmentstrategien	41
4.1 Eine eigene Investmentstrategie entwickeln	42
4.2 Langfristige Strategien	44
4.3 Kurz- und Mittelfriststrategien	46
5 Der Einkauf	49
5.1 Investmentregeln	51
5.2 Standortanalyse und -definition	52
5.3 Einkaufsquellen	52
5.4 Organisation des Einkaufsprozesses	60
6 Die Standortanalyse	63
6.1 Die Analyse von Mikro- und Makrolage	65
6.2 Die Bevölkerungsentwicklung	68
6.3 Standorte und Marktfaktoren	71
7 Objekt und Unterlagenprüfung	75
7.1 Die erforderlichen Dokumente und Angaben	76
7.2 Allgemeine Prüfungen	79
7.3 Objektprüfung vor Ort	82

Inhaltsverzeichnis

8	Die Finanzierung	85
8.1	Gründe für Finanzierungsschwierigkeiten	87
8.2	Das Denken der Banken	91
8.3	Die variable Strategie	95
8.4	Die richtige Tilgung	100
8.5	Unterschiedliche Finanzierungsbausteine	101
8.6	Sicherheiten für die Finanzierung	106
8.7	Werkzeuge zur Darlehensakquise	107
9	Die Kalkulation	113
9.1	Die drei Säulen	116
9.2	Das Investment analysieren	121
9.3	Die Gesamtrechnung einer Immobilie	127
9.4	Berechnung von Optimierungspotenzialen	128
9.5	Nutzung der Hebelwirkung	133
10	Die Optimierung	135
10.1	Optimierung für neue Objekte und den Bestand	137
10.2	Probleme bergen Chancen	140
11	Die Vermietung	145
11.1	Mietermanagement	146
11.2	Mietverhältnisse organisieren und leben	151
11.3	Der Fünf-Punkte-Mietercheck	155
11.4	Property-Management	158
12	Das Risikomanagement	159
12.1	Risiken managen anstatt riskant handeln	160
12.2	Risikoanalyse	163
13	Ihre Dienstleister	167
13.1	Der Verwalter	169
13.2	Der Makler	171
13.3	Der Gutachter	172
13.4	Der richtige Steuerberater	174
13.5	Der passende Rechtsanwalt	174
13.6	Baufachmann und Baufirma des Vertrauens	175

14	Der Investmentexit	177
14.1	Exitplanung bereits vor dem Einkauf	178
14.2	Vorbereitung des Verkaufsprozesses	182
15	Steuerstrategien	189
15.1	Grunderwerbsteuer	191
15.2	Ertragssteuern	193
15.3	Werbungskosten	197
15.4	Steuertarife beim Immobilienbesitz	199
16	Firmenstrukturen	203
17	Das Controlling	207
18	Portfoliomanagement	211
18.1	Portfoliostuktur	212
18.2	Digitalisierte Unterlagen	214
18.3	Der Generalverwalter	214
19	Fazit	217
	Checkliste für Erstkäufer	218
	Buchempfehlungen	224
	Danksagung	226
	Stichwortverzeichnis	227