



Erfolgreich investieren:

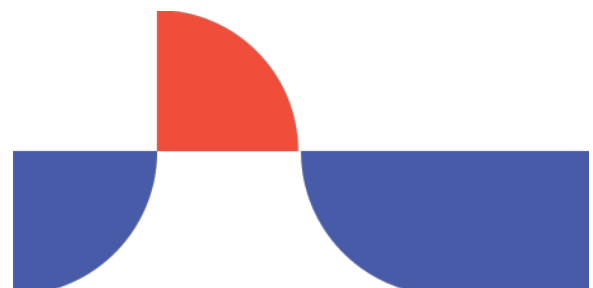
Die besten Strategien für Immobilien als Kapitalanlage

Norman Argubi

Inhalt:

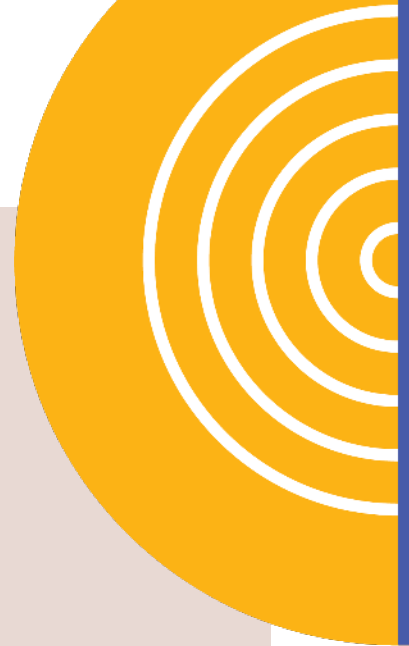
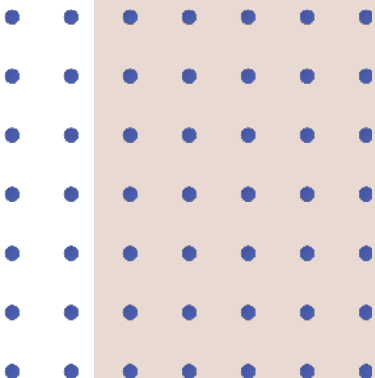


Kapitel 1: Die Grundlagen des Investierens in Immobilien als Kapitalanlage	2
Kapitel 2: Vorbereitung und Planung für den Immobilienkauf	9
Kapitel 3: Denkmalgeschützte Immobilien als Kapitalanlage	16
Kapitel 4: Wie steigere ich den Wert meiner Wohnungen	22
Kapitel 5: Die richtige Finanzierung	25
Kapitel 6: Finanzielle Freiheit durch kluge Immobilieninvestitionen	28
Wie geht es weiter? Dein persönlicher Fahrplan für erfolgreiches Investieren in Immobilien	32



01

Kapitel 1: Die Grundlagen des Investierens in Immobilien als Kapitalanlage





Die Bedeutung von Immobilien als langfristige Investition

Immobilien gelten seit jeher als eine der sichersten und rentabelsten Formen der Kapitalanlage. Besonders für Privatpersonen zwischen 25 und 50 Jahren bieten sie eine hervorragende Möglichkeit, langfristig Vermögen aufzubauen und für die Zukunft vorzusorgen. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, die vielfältigen Vorteile von Immobilieninvestitionen zu verstehen, gezielt für sich zu nutzen - aber eben auch die Risiken zu kennen und zu beherrschen.

Eine Immobilie als Kapitalanlage bietet stabile und kontinuierliche Erträge in Form von Mieteinnahmen. Gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit und schwankender Märkte kann eine solche Investition eine solide Basis für finanzielle Stabilität darstellen. Durch die Vermietung von Wohnungen als Kapitalanlage können Privatpersonen langfristige Einnahmen generieren und gleichzeitig ihr Vermögen schrittweise vermehren.

Denkmalgeschützte Immobilien als Kapitalanlage stellen eine besondere Form der Investition dar. Sie bieten nicht nur die Möglichkeit, von steuerlichen Vorteilen zu profitieren, sondern tragen auch zum Erhalt des kulturellen Erbes bei. Für Privatpersonen, die an einer nachhaltigen und langfristigen Investition interessiert sind, können denkmalgeschützte Immobilien eine attraktive Option darstellen.

Wohnungen zur Vermietung als Kapitalanlage bieten Privatpersonen die Chance, von der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu profitieren. Gerade in Ballungszentren und attraktiven Wohnlagen können solche Investitionen langfristig hohe Renditen erzielen. Durch eine gezielte Auswahl der Lage und der Immobilie sowie eine professionelle Vermietungsstrategie können Anleger langfristig von dieser Form der Kapitalanlage profitieren.





Insgesamt ist es entscheidend, sich intensiv mit dem Thema Immobilien als langfristige Investition auseinanderzusetzen und gegebenenfalls professionelle Beratung in Anspruch zu nehmen. Durch eine fundierte Planung und eine strategische Herangehensweise können Privatpersonen ohne selbst Profi sein zu müssen langfristig von den Chancen und Möglichkeiten profitieren, die Immobilien als Kapitalanlage bieten.

Chancen und Risiken von Immobilieninvestitionen

Als Anleger oder Investor stehst Du möglicherweise vor der Entscheidung, in Immobilien als Kapitalanlage zu investieren. In diesem Abschnitt möchte ich Dir einen Überblick über die Chancen und Risiken geben, die mit einer solchen Investition verbunden sind, und hier auch denkmalgeschützten Immobilien und Wohnungen mit einbeziehen.

****Chancen von Immobilien als Kapitalanlage:****

Eine Immobilie kann eine stabile und langfristige Investitionsmöglichkeit bieten. Durch Mieteinnahmen können regelmäßige Einnahmen erzielt werden, die zur Altersvorsorge oder als zusätzliches Einkommen dienen können. Darüber hinaus können Immobilien von Wertsteigerungen profitieren, insbesondere in gefragten Wohngebieten. Denkmalgeschützte Immobilien bieten zudem steuerliche Vorteile durch Abschreibungen und Fördermittel.



Denkmalgeschützte Immobilien haben oft einen besonderen Charme und bieten die Möglichkeit, in ein Stück Geschichte zu investieren. Durch staatliche Förderungen und Steuervorteile kann die Rentabilität dieser Investition erhöht werden. Denn bei hier erhältst Du Förderungen vom Finanzamt in Höhe von 9 % statt 2 % Abschreibung. Das führt zu einer 1-2 % höheren Rendite. Damit können diese einzigartigen Immobilien eine attraktive Rendite für Investoren bieten.

****Chancen von Wohnungen zur Vermietung als Kapitalanlage:****

Wohnungen zur Vermietung sind eine beliebte Form der Immobilieninvestition, da sie eine konstante Einnahmequelle darstellen. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in vielen Städten bietet die Möglichkeit, die Leerstandsrisiken zu minimieren. Zudem können Mieterhöhungen und Instandhaltungsmaßnahmen die Rentabilität der Investition langfristig steigern.

****Risiken von Immobilieninvestitionen:****



Trotz der vielfältigen Chancen birgt die Investition in Immobilien auch Risiken. Marktunabhängige Kosten wie Instandhaltung, Leerstand oder steigende Zinsen können die Rentabilität beeinträchtigen. Bei denkmalgeschützten Immobilien sind besondere Auflagen und Restriktionen zu beachten, die zusätzliche Kosten verursachen können. Zudem kann die Wertentwicklung von Immobilien von externen Faktoren wie wirtschaftlichen Entwicklungen oder politischen Entscheidungen beeinflusst werden.





Es gibt 5 große Bereiche einer Immobilie, die bei Renovierungen oder Sanierungen teuer werden können. Das Dach, Fenster, die Dämmung, Keller und Heizung. Wenn Du diese 5 Bereiche beachtest, senkst Du Dein Risiko massiv. Bauträger verkaufen Dir Wohnungen oftmals nachdem sie genau diese Bereiche bereits saniert haben, oder Geld hierfür im Reservekonto der Verwaltung bereitstellen.

Immobilieninvestitionen bieten Investoren und Kapitalanlegern attraktive Möglichkeiten, ihr Vermögen langfristig zu sichern und Renditen zu erzielen. Es ist jedoch wichtig, die Chancen und Risiken sorgfältig abzuwägen und sich gegebenenfalls professionell beraten zu lassen, um eine fundierte Entscheidung zu treffen. Mit dem richtigen Know-how und einer langfristigen Perspektive können Immobilien als Kapitalanlage eine lohnende Investition für die Zukunft darstellen.

Die Rolle der Immobilie im Anlageportfolio

Für Dich sollte die Immobilie eine entscheidende Rolle im Anlageportfolio spielen. Die Investition in Immobilien als Kapitalanlage bietet eine Vielzahl von Vorteilen, die es lohnen, genauer zu betrachten. Neben weiteren Assets wie Deiner gesetzlichen Rente, einen gut geführte Depots, Gold oder Kryptos bietet Dir die Immobilie Stabilität und Sicherheit in einem diversifizierten Portfolio.





Du brauchst Kraft und Stärke, wenn du selber Immobilien-Investor werden willst

Wenn Du ein mindestens 6 stelliges zu versteuerndes Einkommen hast, bieten Dir denkmalgeschützte Immobilien als auch Photovoltaikanlagen sehr gute Steuersparmöglichkeiten. Die Investition in denkmalgeschützte Immobilien kann somit nicht nur zur Wertsteigerung des eigenen Vermögens beitragen, sondern auch kulturelle und soziale Verantwortung übernehmen.

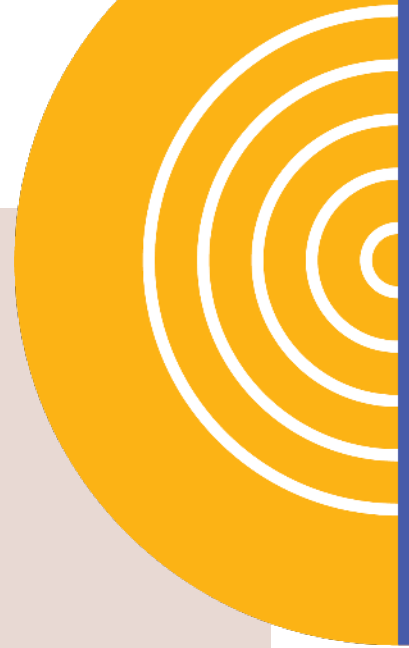
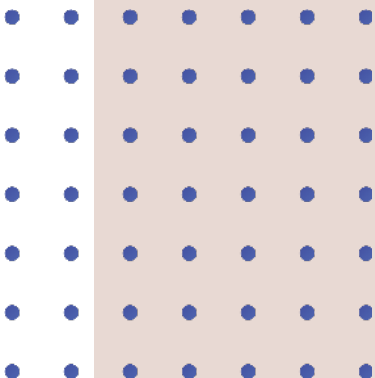


Wohnungen zur Vermietung sind eine attraktive Möglichkeit, um langfristig passives Einkommen zu generieren. Durch die vermieteten Wohnungen können regelmäßige Mieteinnahmen erzielt werden, die zur Altersvorsorge oder zur Diversifizierung des Anlageportfolios genutzt werden können. Du bietest Menschen eine Heimat und Schutz und kannst dabei gleichzeitig von steigenden Immobilienpreisen profitieren und langfristig Vermögen aufzubauen.



02

Kapitel 2: Vorbereitung und Planung für den Immobilienkauf



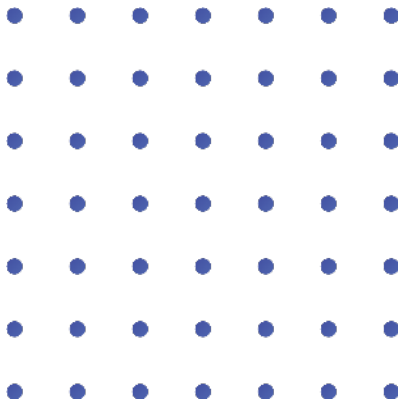
Finanzielle Voraussetzungen und Budgetplanung

Als Anleger zwischen 25 und 50 Jahren, die an der Investition in Immobilien als Kapitalanlage interessiert sind, ist es wichtig, die finanziellen Voraussetzungen und die Budgetplanung sorgfältig zu berücksichtigen. Der Erwerb von Immobilien als Kapitalanlage erfordert eine solide finanzielle Basis sowie eine langfristige Strategie, um langfristig erfolgreich zu sein.

Bevor Du Dich für den Kauf einer Immobilie als Kapitalanlage entscheidest, ist es wichtig, Deine finanzielle Situation realistisch zu bewerten. Überprüfe Deine Einnahmen, Ausgaben und bestehenden Verpflichtungen, um festzustellen, ob Du über genügend finanzielle Mittel verfügst, um eine Immobilie zu erwerben und zu unterhalten. Eine gründliche Analyse Deiner finanziellen Voraussetzungen ist der erste Schritt auf dem Weg zu einer erfolgreichen Investition.

Die Budgetplanung spielt eine entscheidende Rolle bei der Investition in Immobilien. Berücksichtige nicht nur den Kaufpreis der Immobilie, sondern auch zusätzliche Kosten wie Grunderwerbsteuer, Notargebühren, evtl. Maklerprovisionen und Instandhaltungskosten. Erstelle einen detaillierten Budgetplan, der alle anfallenden Kosten berücksichtigt, um sicherzustellen, dass Du finanziell gut aufgestellt sind.





Standortanalyse und Marktbeobachtung

In Erstgesprächen und Beratungen mit Kaufinteressenten höre ich immer wieder Ideen zu Standorten, die ich als Profi nach über 30 Jahren Erfahrung überhaupt nicht teilen kann. Das möchte ich Dir hier gerne erläutern. Sehr kommt kommt von Ehepaaren die Idee auf, eine Immobilie als Investment zu kaufen, damit später die Kinder dort einziehen können. Oder es heißt, ja, aber bitte in der Nähe, damit wir im Zweifel schnell da sein können wenn es ist. Mein Rat: Streiche diese Gedanken bitte beide aus Deinem Kopf.

Die Idee das die eigenen Kinder oder Eltern dort später mal einziehen können ist nett, aber leider völlig unrealistisch. Da ist das Kind erst 5 Jahre und Du machst Dir Gedanken dass Dein Kind dann später dort einzieht, wenn es studiert. Dafür sollte die Immobilie am besten in der Nähe einer Uni sein. Aber ganz ehrlich. Erstens weißt Du nicht ob Dein Kind später studieren will und wird und selbst wenn, dann ist in der Regel die Uni in der Nähe oft nicht die Richtige. Die Auswahl der richtigen Immobilie sollte also nicht von unbekannten Gegebenheiten in 20 Jahren abhängen.





Ähnlich verhält es sich mit der Idee eine Immobilie in absoluter Wohnortnähe zu suchen. Natürlich kennst Du Dich als Kölner in Köln besser aus als in Chemnitz oder München. Aber das sollte nur unter bestimmten Kriterien ein Aspekt sein, nämlich, wenn Du ein echter Immobilieninvestor werden willst, der sich 50 - 100 Einheiten zulegt, und selbst sich um alles kümmert.

Wenn Du wie die Mehrzahl unserer Kunden eher der Kapitalanleger bist, also die Immobilien zum Aufbau Deiner Rente nutzen möchtest, dann ist es erst einmal völlig egal, wo die Immobilien sind. Vielleicht hast Du vorher auch schon mal Geldanlagen getätigt, ob Aktien, oder auch Lebensversicherungen bespart. Dort bist Du auch nicht zur Zentrale gefahren und hast Dir alles angeschaut. Du vertraust darauf, dass die Gesellschaften Dein Geld richtig verwalten.

Wenn Du also nicht Immobilienprofi bist oder einer werden willst, ist es viel wichtiger eine gute Verwaltung zu beauftragen, als die Dinge selbst in die Hand zu nehmen. Verwaltungen unterscheiden sich auch in der Qualität ihrer Arbeit, so wie überall. Daher gehen wir vor Auswahl einer Immobilie und oft sogar bevor wir selbst die Objekte besichtigen in die Prüfung der Verwaltung. Ist diese für Kapitalanleger ausgelegt? Haben sie saubere Abläufe falls der Mieter mal nicht zahlt, gibt es einen Hausmeister vor Ort, der nach dem Rechten schaut. All diese Dinge sorgen dafür, dass Dein Vermögen in Form der Immobilie nicht nur erhalten bleibt, sondern konstant wachsen kann.





Du siehst, die Objekt- und Standortauswahl ist bei vermieteten Objekten im Zweifel komplett anders, als bei einem Haus, wo Du mit Deiner Familie einziehen möchtest. Denn am Ende muss die Immobilie Dir noch nicht einmal gefallen. Du musst Dir auch nicht vorstellen können, dort später selbst einziehen zu können. Es ist einzig wichtig, dass sich der Mieter dort wohlfühlt und es ist wichtig, dass es vorstellbar ist, dass andere später dort auch einziehen möchten.

Auswahlkriterien für die passende Immobilie

Welche Immobilie macht nun Sinn und welche nicht? Hierzu gibt es einige Erfahrungen, die ich an dieser Stelle mit Dir teilen möchte, damit Du nicht alle Fehler selber machen musst.

Fangen wir einmal an das Pferd von hinten aufzuzäumen. Nämlich mit den steuerlichen Vorteilen. Eine Immobilie kann steuerlich abgeschrieben werden, dass heißt, dass Finanzamt tut so, als würde die Immobilie jährlich an Wert verlieren und diesen Wert musst Du nicht mehr versteuern. In der Regel sind das 2 % vom Gebäudewert, bei älteren Objekten vor 1924 sogar 2,5 %. Das bezieht sich wie gesagt auf die Steine, nicht auf den Gesamtkaufpreis, der aus Steinen und dem Grundstück besteht. Den Wert des Grundstücks kannst Du nicht absetzen.



Aus diesem Grund sind Objekte mit großen Grundstücken eher ungünstig, weil hier ein größerer Teil des Kaufpreises nicht absetzbar ist. Aus diesem Grund fallen in der Regel auch Einfamilienhäuser aus. Kaufst Du heute ein altes Einfamilienhaus, dann kann es sein, dass Du nur den Grundstückswert kaufst und das Haus quasi geschenkt bekommst. Steuerlich sehr ungünstig. Daher sind Wohnungen vorzuziehen, hier gibt es viele Einheiten auf einem kleinen Grundstück. Interessant sind seit diesem Jahr auch Neubauten, hier beträgt die Abschreibung 5 % jeweils auf den Restwert.



Ebenfalls ungünstig sind Immobilien, wo die Mehrheit Eigennutzer sind. Ein paar Eigennutzer sind gut, zu viele sind schlecht für Dich. Wenn die Mehrheit in der Eigentümerversammlung Eigennutzer sind, dann haben die oft andere Interessen als die Vermieter. Als Vermieter willst Du alles ordentlich und sauber haben, es sollte aber nicht zu teuer sein. Als Eigennutzer gönnt man sich auch mal teure Natursteine oder Marmor, was Du jedoch nicht auf die Miete umlegen kannst, sondern alleine bezahlen musst. Also achte darauf, wer mit Dir in einer Eigentümergemeinschaft ist.





Nicht zu große und nicht zu kleine Einheiten. Wenn Du ein super Loft mit 300 qm zum Schnappchenpreis bekommst und es zudem gut vermietet ist, eignet es sich trotzdem nicht als Investment. Da zahlt vielleicht ein verrückter Maler gerade 4.000 Euro Miete, aber wie viele Maler gibt es in der Stadt, die sich 4.000 Euro Miete leisten können. Sobald der auszieht, hast Du ein Problem. Ebenso verhält es sich mit kleinen Objekten.

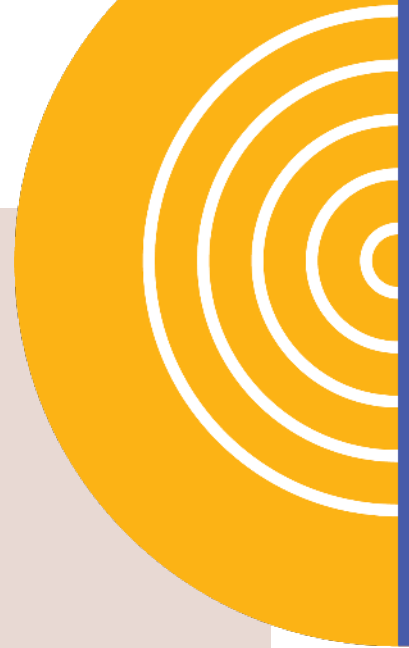
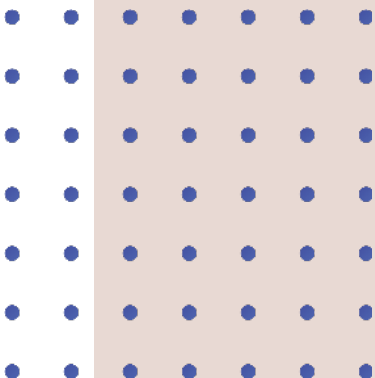


Viele suchen am Anfang kleine Buden mit 20-40 qm. Der Preis ist günstig und die Mietrendite ist oft überdurchschnittlich, weil der gesamte Mietpreis auch bei einer hohen qm-Miete immer noch günstig ist.

Das erste Problem ist jedoch die Bank. Wenn Du die Immobilie finanzieren willst, dann musst Du wissen dass die Mehrzahl der Banken Wohnungen erst ab 50 qm finanzieren - und die werden wissen, warum. Ich verrate Dir einen Grund. Auch in einer kleinen Wohnung gibt es ein Bad und eine Küche. Ob die Wohnung nun 30 oder 90 qm ist, gibt es in der Regel 1 WC, eine Dusche und ein Waschbecken und eine Küche. Müssen diese ersetzt werden, kostet es Summe X. Denn ob das Bad nun 3 qm ist oder 15 qm macht es nicht viel teurer. Du bekommst aber auf 15 qm insgesamt mehr Miete und kannst somit Deine Investition schneller refinanzieren.

03

Kapitel 3: Denkmalgeschützte Immobilien als Kapitalanlage





Besonderheiten und Vorteile von denkmalgeschützten Immobilien

Denkmalgeschützte Immobilien bieten eine einzigartige Investitionsmöglichkeit für gut verdienende Anleger, die ihr Vermögen langfristig sichern und ausbauen möchten. Diese besonderen Immobilien zeichnen sich durch ihre historische Bedeutung, ihren Charme und ihre steuerlichen Vorteile aus. Der Erwerb einer denkmalgeschützten Immobilie kann nicht nur finanziell lohnend sein, sondern auch ein Stück Geschichte bewahren.

Ein wesentlicher Vorteil von denkmalgeschützten Immobilien als Kapitalanlage ist die Möglichkeit, von steuerlichen Anreizen zu profitieren. Durch Abschreibungen und Sonderabschreibungen können Investoren ihre Steuerlast deutlich reduzieren und somit ihre Rendite steigern. Diese steuerlichen Vorteile machen den Erwerb einer denkmalgeschützten Immobilie besonders attraktiv für Privatpersonen, die ihr Portfolio diversifizieren möchten.



Ein weiterer Aspekt, der denkmalgeschützte Immobilien als Kapitalanlage besonders macht, ist ihr kultureller und historischer Wert. Durch den Erwerb und die Renovierung einer denkmalgeschützten Immobilie tragen Investoren dazu bei, das kulturelle Erbe zu erhalten und zu schützen. Dies kann nicht nur persönliche Befriedigung bringen, sondern auch dazu beitragen, das Stadtbild zu verschönern und die Lebensqualität in der Umgebung zu steigern.

Insgesamt bieten denkmalgeschützte Immobilien als Kapitalanlage eine einzigartige Möglichkeit, finanzielle Rendite mit kulturellem Engagement zu verbinden. Wenn Du also über ein 6-stelliges Einkommen verfügst, solltest Du Dir zumindest mal eine Beispielrechnung zeigen lassen und Dich etwas intensiver mit diesem Thema beschäftigen. Es ist immer spannend, sich seine Investitionen vom Finanzamt mit finanzieren zu lassen.

Steuerliche Aspekte und Fördermöglichkeiten

Steuerliche Aspekte und Fördermöglichkeiten sind entscheidende Faktoren bei der Kapitalanlage in Immobilien.

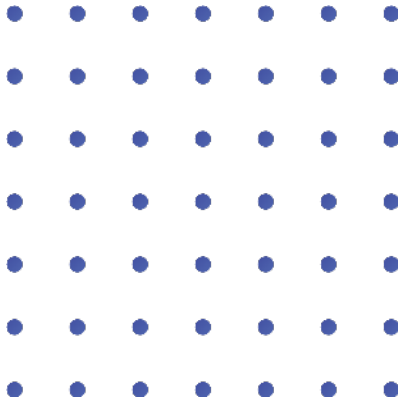


Denkmalgeschützte Immobilien als Kapitalanlage bieten besondere steuerliche Anreize. Als Eigentümer einer denkmalgeschützten Immobilie können Sie von steuerlichen Abschreibungen und Fördermöglichkeiten profitieren. Diese Maßnahmen ermöglichen es Ihnen, Ihre Steuerlast zu verringern und gleichzeitig in die Erhaltung von kulturellem Erbe zu investieren. Es lohnt sich daher, sich mit den steuerlichen Aspekten von Denkmalschutzimmobilien vertraut zu machen.

Wie sieht das konkret aus? Bei einer Denkmalimmobilie lohnt sich der Zeitpunkt wo aus einer Ruine eine neue wunderschöne Wohnung entsteht. Andere Wohnungen, die zwar unter Denkmal stehen, die aber nicht umfangreich saniert werden müssen, sind uninteressant.

Das Finanzamt fördert also die Wiederherstellung einer heruntergekommenen Immobilie hin zu einer schicken Neubauwohnung. Daher gibt es bei der Denkmalimmobilie verschiedene Teile des Kaufpreises, die sehr wichtig sind. Da ist zum einen der Grundstückswert. Diesen kannst Du wie gesagt nicht absetzen. Dann der Wert der Ruine. Diesen Gebäudeteil setzt Du mit 2 bzw. mit 2,5 % von der Steuer ab.





Attraktiv aus steuerlicher Sicht ist dann der Wert der Sanierung. Denn diesen kannst Du mit 9 % die ersten 7 Jahre und mit 7 % die nächsten 5 Jahre von der Steuer absetzen. Kaufst Du also eine Wohnung für insgesamt 200.000 Euro und sind davon 80 % Sanierungsaufwendungen, und 10 % Restwert sind hier insgesamt 14.900 Euro steuerlich gefördert, im Gegensatz zu 3.200 Euro die der normalen Abschreibung entspricht. Zahlst Du Spitzensteuersatz hast Du in diesem Fall gut 4.700 Euro mehr für die Tilgung zur Verfügung. Und das für eine am Ende neuwertige Wohnung in einem schönen Ambiente.

Herausforderungen bei der Sanierung und Instandhaltung

****Herausforderungen bei der Sanierung und Instandhaltung****

Eine der größten Herausforderungen bei der Sanierung von Immobilien ist es, die richtigen Maßnahmen zu identifizieren, die sowohl die Wertsteigerung als auch die Rentabilität des Investments gewährleisten. Hierbei ist es wichtig, sich professionell beraten zu lassen und Experten hinzuzuziehen, um fundierte Entscheidungen zu treffen und langfristige Erfolge zu erzielen.





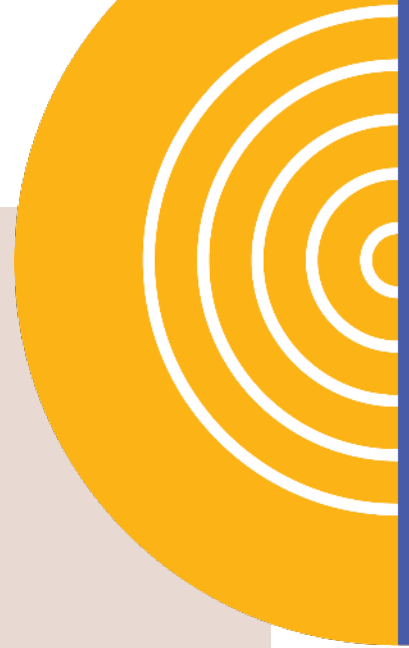
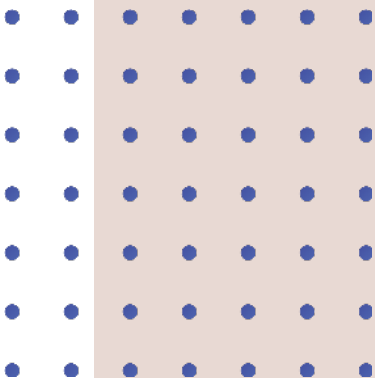
Besonders bei denkmalgeschützten Immobilien als Kapitalanlage sind die Anforderungen an die Sanierung und Instandhaltung oft komplexer und strenger. Der Erhalt des historischen Charakters und die Einhaltung der gesetzlichen Auflagen stellen hier besondere Herausforderungen dar, die ein fundiertes Fachwissen erfordern. Es ist daher ratsam, sich frühzeitig mit den spezifischen Anforderungen von Denkmalschutzimmobilien vertraut zu machen und entsprechende Experten zu konsultieren.

Du solltest also niemals alleine so etwas in die Hand nehmen, außer Du bist selbst Experte für Denkmalsanierungen. Wir selbst bieten solche Objekte auch nur von absoluten Spezialisten aus diesem Bereich an. Ein normaler Bauträger ist damit völlig überfordert. So brauchst Du z.B. Spezialisten für Stuckarbeiten, für Wandmalereien, für die Aufbereitung alter Eisenverzierungen usw. Damit am Ende das Haus perfekt ist und die Denkmalbehörde ihren Segen gibt. Wenn das für Dich spannend ist, frag uns einfach und ich zeige Dir verschiedene Investitionsmöglichkeiten auf.



04

Kapitel 4: Wie steigern ich den Wert meiner Wohnungen





Mieterauswahl und Mietvertragsmanagement

In einem Kapitel über "Mieterauswahl und Mietvertragsmanagement" geht es darum, wie wichtig es ist, die richtigen Mieter für Ihre Immobilien zu finden und wie man effektiv Mietverträge verwaltet. Für unsere Anleger, die in Immobilien investieren möchten, ist dies ein entscheidender Schritt, um langfristig erfolgreich zu sein.

Die Mieterauswahl ist ein kritischer Prozess, der sorgfältige Überlegungen erfordert. Es ist wichtig, Mieter zu finden, die zuverlässig sind, pünktlich zahlen und respektvoll mit der Immobilie umgehen. Durch eine gründliche Prüfung von Bewerbungen, Bonitätsprüfungen und persönlichen Interviews können Sie sicherstellen, dass Sie die richtigen Mieter auswählen, die langfristig für stabile Mieteinnahmen sorgen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist das Mietvertragsmanagement. Hierbei geht es darum, klare und rechtlich bindende Verträge zu erstellen, die die Rechte und Pflichten sowohl von Mietern als auch von Vermietern deutlich festlegen. Es ist ratsam, professionelle Unterstützung von Anwälten oder Immobilienverwaltern in Anspruch zu nehmen, um sicherzustellen, dass alle Verträge rechtlich einwandfrei sind und im Interesse aller Parteien liegen.

Besonders im Bereich der denkmalgeschützten Immobilien als Kapitalanlage ist es wichtig, sich mit den speziellen Anforderungen und Auflagen vertraut zu machen. So braucht es auch langfristig gut Handwerker im Netzwerk. Diese Immobilien erfordern besondere Pflege und Wartung. Bei der Mieterauswahl sollten Sie darauf achten, Mieter zu finden, die sich der Besonderheiten einer denkmalgeschützten Immobilie bewusst sind und diese respektieren.





Insgesamt ist die Mieterauswahl und das Mietvertragsmanagement entscheidend für den langfristigen Erfolg Ihrer Immobilien als Kapitalanlage. Indem die Verwalter diese Prozesse sorgfältig und professionell angehen, können sie sicherstellen, dass sie die richtigen Mieter finden und so langfristige das Vermögen unserer Anleger vermehren.

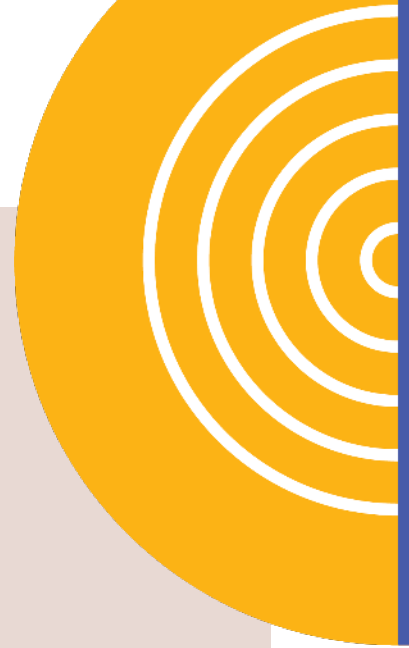
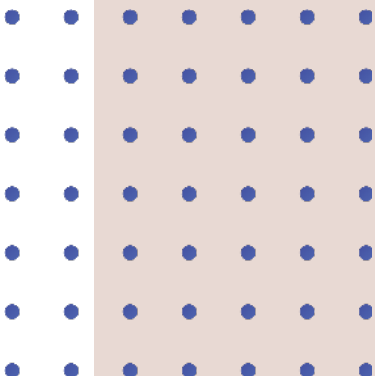
Wir erleben es leider immer wieder dass vor allem Neuvermieter der Meinung sind, dass die Vermietung gar keine Probleme schafft. Man gibt einfach bei Immoscout & Co eine Anzeige auf, sucht sich den nettesten Mieter aus und genießt die laufenden Einnahmen. Das ist sicher der Idealfall, aber leider keine Selbstverständlichkeit.

Eine gute Verwaltung hat diverse Möglichkeiten die Bonität und Seriösität eines neuen Mieters zu überprüfen. Wenn man den Job ernst nimmt, dann ist die Vermietung einer Wohnung so wichtig, wie eine Kreditprüfung bei der Bank. Schließlich überlässt man auch hier sein Vermögen einem Dritten in der Hoffnung, dass dieser gut damit umgeht.



05

Kapitel 5: Die richtige Finanzierung



Hierzu möchte ich an dieser Stelle gar nicht so viel schreiben, weil es dazu ein ganzes Buch von mir gibt. Wenn Du also wirklich wissen willst, welche besonderen Kniffe und Hacks Du wissen und umsetzen solltest, dann geh auf meine Buchseite und hol Dir die Bibel der Immobilienfinanzierung.

Das Buch heißt 33 Geheimnisse der Immobilienfinanzierung und Du bekommst es bei mir direkt inkl einer persönlichen Widmung. Das kann Amazon nicht für Dich tun. Du findest das Buch unter:

www.33geheimnisse.de

Hier aber mal in Kurzform. Während Du bei einer vermieteten Immobilie die Miete versteuern musst, kannst Du im Gegenzug die Abschreibung und die Zinsen von der Steuer absetzen. Wohlgemerkt nur die Zinsen, nicht die Tilgung, denn die vermehrt Dein Vermögen und Vermögensaufbau ist eher steuerpflichtig und nicht privilegiert.



Wählst Du ein "normales" Annuitätendarlehen zahlst Du an die Bank eine feste Rate. Mit jeder Rate zahlst Du also Zinsen an die Bank (aktuell ca 4,2 %) und gleichzeitig zahlst Du mit der Tilgung einen Teil des Darlehens pro Jahr zurück (meist 1% - 2 %). Dadurch das Du zurückzahlst, sinken Deine Schulden und Du zahlst im nächsten Jahr weniger Zinsen, während Du gleichzeitig immer mehr Tilgung bezahlst. Und genau hier beginnt der Clou.





Deine Mieteinnahme erst einmal konstant und Deine Kreditrate auch. Du hast danach jeden Monat gleich viel Geld übrig. Dadurch dass die Zinsen jedoch sinken, kannst Du immer weniger von der Steuer absetzen und damit steigt Dein steuerlicher Gewinn jeden Monat an. Allerdings hast Du nicht mehr Geld übrig, weil gleichzeitig Deine Tilgung steigt.

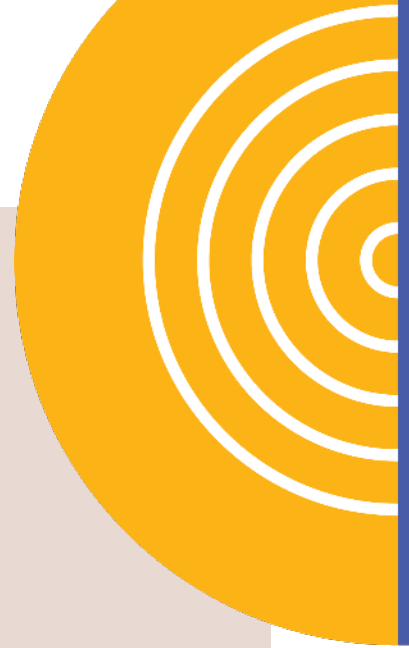
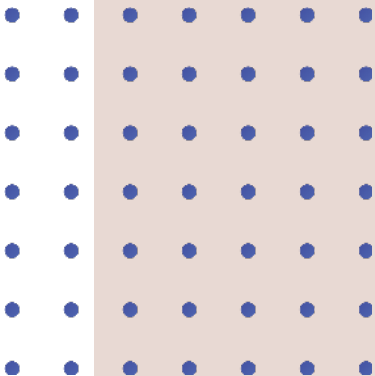
Diese verflixte Situation kann man umgehen, indem man ein Darlehen wählt, bei dem man nur die Zinsen zahlt, die Tilgung hingegen separat angespart wird. Dadurch bleiben die Zinsen konstant und Deine Abschreibung ebenso. Gleichzeitig erzielst Du mit der Tilgung Erträge, die langfristig sogar höher sind als Deine Zinsen. Das bedeutet, Du machst damit sogar einen wirtschaftlichen Gewinn.

Dafür braucht es allerdings definitiv eine Profi, der diese Form von Finanzierung perfekt beherrscht und sie für Dich umsetzen kann. Wahrscheinlich gibt es bundesweit niemanden, der dies öfter umgesetzt hat als ich. Bislang laufen mehrere hundert dieser Verträge bei mir. Allerdings muss ich auch gestehen, die Anzahl der Banken mit denen man so finanzieren kann, die ist in den letzten Jahren gesunken. Nichtsdestotrotz, wenn es die Chance gibt Deine Immobilie so zu finanzieren, dann erzielst Du über diesen Weg nicht nur einen 5 stelligen Vorteil, sondern bist in der Regel sogar 5-7 Jahre früher mit der Finanzierung fertig und kannst von den Mieterträgen leben.



06

Kapitel 6: Finanzielle Freiheit durch kluge Immobilieninvestitionen





Der Weg zur finanziellen Unabhängigkeit mit Immobilien

Der Traum von finanzieller Unabhängigkeit ist für viele Privatpersonen und Unternehmer ein wichtiger Lebensaspekt. Eine bewährte Strategie, um diesem Ziel näher zu kommen, ist die Investition in Immobilien als Kapitalanlage. Durch kluge Entscheidungen und langfristige Planung können Sie langfristige Einnahmequellen schaffen und Ihre finanzielle Zukunft absichern.

Der Weg zur finanziellen Unabhängigkeit mit Immobilien erfordert eine fundierte Planung und eine langfristige Perspektive. Es ist wichtig, sich über die verschiedenen Möglichkeiten der Immobilieninvestition zu informieren und eine Strategie zu entwickeln, die zu Ihren individuellen Zielen und Bedürfnissen passt. Mit der richtigen Herangehensweise und einer professionellen Unterstützung können Sie Ihren Weg zu finanzieller Unabhängigkeit erfolgreich gestalten.



Denke bitte auch daran, dass Immobilien als Kapitalanlage eine langfristige Investition sind und Geduld sowie eine gewisse Risikobereitschaft erfordern. Es wird bei aller Vorsicht und sorgfältiger Arbeit und Kontrolle auch etwas schiefgehen. Mit einer klugen und gut durchdachten Strategie kannst Du jedoch langfristig von den Chancen profitieren, die der Immobilienmarkt bietet. Nutze die Möglichkeiten, die sich Dir bieten, und arbeite kontinuierlich an Deinem Weg zur finanziellen Unabhängigkeit mit Immobilien.

Langfristige Vermögensplanung und Altersvorsorge

Neben den Immobilien solltest Du natürlich auch andere Anlagen haben. Ein gut geführtes Depot, Gold - Silber, Kryptos, Private Equity, eine betriebliche Altersvorsorge und ein paar Photovoltaikanlagen als Investment runden das Bild ab. Immer wieder wird es Phasen geben, wo Dir die eine oder andere Anlage keine guten Erträge bringt, was andere Assetklassen ausgleichen können.





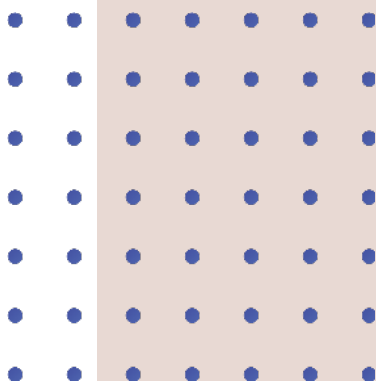
Auch und gerade als Immobilienanleger oder Investor solltest Du immer Cashreserven haben. Sei es dass Renovierungen anstehen, die Dir dauerhaft eine höhere Miete einbringen, oder Du die Chance auf einen tollen neuen Immobiliendeals hast. Cash ist King an der Stelle.

Am langen Ende zahlt sich jede Mühe und alle Schweiß und Tränen, die man vielleicht mal vergisst aus. Wenn Du frühzeitig beginnst, dann ist der Erfolg fast schon vorprogrammiert. Wenn Du später anfängst, solltest Du Dir einen Profi an die Seite holen, der mit Dir gemeinsam die Strategie abstimmt.



07

Wie geht es weiter: Dein persönlicher Fahrplan für erfolgreiches Investieren in Immobilien

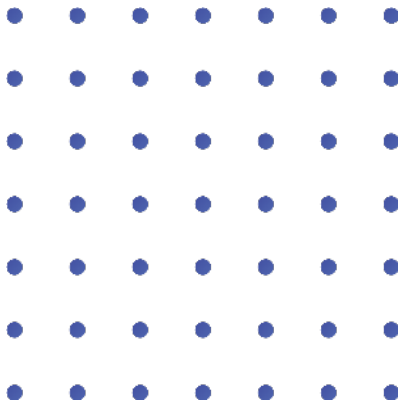


Herzlichen Glückwunsch! Du hast nun einen umfassenden Einblick in die Welt der Immobilien als Kapitalanlage erhalten. Mit den richtigen Strategien und einem klaren Fahrplan kannst auch Du erfolgreich in diesem Bereich investieren und langfristig profitieren.

Du kannst nun selber losgehen und Dir in Deinem persönlichen Umfeld oder über Immoscout & Co Immobilien suchen. Allerdings wirst Du dort nur Einzelstücke finden von Verkäufern, die nur selten verkaufen. Ich selber habe in den letzten 25 Jahren keine einzige Immobilie ins Netz gestellt und auch die meisten unserer Verkäufer verbieten das sogar. Warum?

Immobilien sind sehr individuell und Kapitalanlagen noch einmal mehr, weil man Deine persönliche Situation betrachten und berücksichtigen muss. Ich kenne auch nur ganz wenige Investoren, die im Netz suchen. Die meisten lassen ihr Netzwerk für sie arbeiten. Ein solches Profinetzwerk biete ich Dir auch an. Du hast dabei den Vorteil dass Du nicht erst die 35 Jahre abarbeiten musst, die ich dafür gebraucht habe, Du kannst vom Ergebnis profitieren.





Dabei hast Du 3 Möglichkeiten mit mir zusammenzuarbeiten, wenn Du es denn möchtest. Wir sprechen Deine individuelle Situation durch und ich suche Dir die passende Immobilie aus meinem Netzwerk mit der Du starten kannst. Oder Du nutzt mich Sparringspartner oder Coach für Deine Immobiliensuche, dann erhältst Du mein Wissen um bei Deiner Auswahl möglichst viele Fehler zu umgehen, um so das passende Objekt auszusuchen. Oder alternativ nutzt Du mich nur für die passende und intelligente Immobilienfinanzierung Deiner Immobilie, denn wie die oben gelesen hast, kannst Du hier langfristig einen mittleren 5-stelligen Betrag sparen und mit der richtigen Strategie viele Jahre früher mit Deiner Immobilienfinanzierung fertig sein.

Wie auch immer, würde ich mich freuen, wenn ich Dich ein Stück habe inspirieren können und Dir den einen oder anderen Hinweis geben können, der Dir jetzt weiterhilft.





Wenn Du langfristig mit Immobilien erfolgreich sein willst, dann komm auch in unsere brandneue Skool Community zu diesem, die im August 2024 startet. Hier bekommst Du Hilfe und Unterstützung von Gleichgesinnten. Die Gruppe trägt und stärkt Dich. Langfristig wirst Du hierüber auch tolle Kontakte zu Verkäufern, Handwerkern, Finanzierern und weiteren Dienstleistern bekommen. Also nutze die Chance und sei von Anfang an dabei, denn später wird die Community kostenpflichtig, aber alle, die am Anfang dabei waren, bleiben dauerhaft frei. Mehr Unterstützung wirst Du nirgends bekommen, wie in dieser Community.

Danke für Deine Zeit. Kontaktiere mich gerne direkt, wenn ich Dich - wobei auch immer - unterstützen kann.

Norman



Scanne den CR - Code und Du hast alle meine Kontaktdaten in Deinem Handy.

