



Der Ablauf beim Kauf von Rendite Objekten

Liebe Mitglieder der Passiver Geldfluss Academy,

bevor sie in eine ihrer ersten Immobilie investieren wollen, bedarf es vorher viel Arbeit. Es kommen viele neue Dinge auf sie drauf zu und viele Fachwörter werden sie kennenlernen. Hierzu ein paar Hinweise/Tipps wie sie an eine Immobilie rangehen.

Wichtig: INVESTIEREN sie erst in ihr Know-how und dann investieren sie in Immobilien.

Sie brauchen erst einmal ein Grundwissen für Immobilien, andernfalls investieren sie vermutlich in nicht gewinnbringende Immobilien was ihnen im Nachhinein viel Geld und Verluste kosten kann.

Analysieren sie den Markt und berechnen sie (Nettorendite-Cashflow-Finanzierungskonditionen) mehrere Immobilien um ein Gefühl dafür zu bekommen.

Finden sie die Preise heraus, z.B. über die Portale Immobilienscout24.de Immonet.de usw.

- Welche Wohnung ist teuer und welche ist preiswert. Welchen Zustand hat die Wohnung.
- Wie hoch ist der Qm-Preis.
- Wie hoch ist die Nettorendite zu ihrer Wohnung und im Vergleich zu anderen Wohnungen in der Umgebung.
- Ist die Miete noch steigerungsfähig

Vergleichen sie. Ist die Nettokaltmiete gering, so befindet sich hier ein interessanter Hebel um ihre Rendite zu steigern. Das heisst man könnte im Nachhinein die Miete etwas anheben, somit hebeln sie auch gleichzeitig ihre Rendite an.

Weiterhin analysieren sie die Lage und schauen sie sich die Objekte genau an. Besichtigen sie mehrere Objekte, um ein Gefühl für die Immobilien zu bekommen. Sie werden merken nach und nach werden sie immer sicherer und achten auf immer mehr Details, die im Ankauf sehr wichtig sind.

Führen sie schon vorab Finanzierungsgespräche mit einigen Banken und holen sie sich Angebote ein. Nehmen sie sich ein Objekt-Beispiel mit zum Gespräch. Eine 1,5%-2% Tilgung wäre

empfehlenswert.

Auch hier werden Sie merken das sie auch nach einigen Gesprächen immer sicherer werden und genau wissen was sie wollen.

Ermitteln sie genau ihre Nettokaltrendite, denn es ist sehr wichtig für sie zu Wissen was am Ende nach allen Abgaben bei übrigbleibt. Ermitteln sie nicht nur die Rendite, sondern auch wieviel Geld nach allen Abzügen übrig bleibt-CASHFLOW

Sie müssen genau wissen was nach allen Unkosten über bleibt.



Der Cashflow ist der wichtigste Teil

Eine genaue Berechnung zur Nettorendite finden sie im nächsten Teil.

Haben sie nun ein Objekt gefunden was ihren Bedürfnissen entspricht, dann holen sie einen Termin und besichtigen es.

Prüfen sie die....

Die Lage

- Checken sie die Lage genau, in welcher Lage befindet sich die Immobilie? Ist diese Abgelegen oder in einer schönen Einkaufsstraße.
- wie sieht es in der Straße aus, gibt es Bahnverbindungen usw....
- gibt es in den Nachbarhäusern viel Leerstand
- sprechen sie selbst mal mit den Nachbarn im Haus, diese können ihnen wichtige Informationen geben. Gibt es Zoff im Haus, gibt es Ärger mit der Verwaltung usw.
- gibt es im Ort: z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Ärzte, Schulen Nahverkehr...
- schauen sie sich den Mietspiegel an, ist die Miete steigerungsfähig

Das Objekt

- Machen sie sich selbst ein Urteil, besichtigen sie das Objekt immer persönlich auch wenn die Unterlagen noch so schön aussehen,
- Versuchen sie als erstes den Keller und den Dachboden zu besichtigen, sehen sie sich die Haustechnik an-denn das ist der Kern des Hauses und auch am teuersten in der Sanierung
- Sehen sie sich die letzten 3 Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen an, dort sehen sie auch welche Probleme es am und im Objekt sind
- Wann waren die letzten Sanierungsmaßnahmen?

- Schauen sie auf die Instandhaltungsrücklage, ist sie fast auf 0€ herunter gewirtschaftet oder liegen bereits genug Rücklagen für **Unvorhersehbarem** vor.
- Schauen sie auf die Nebenkostenabrechnungen-gibt es Nachzahlungen oder immer wieder Guthaben
- Prüfen sie genau die Unterlagen

Der Vertrag

- Fragen sie den Verkäufer warum er verkaufen will. Auch hier bekommen sie einiges heraus für weitere Verhandlungen.
- Prüfen des Mietvertrag, Grundbuch, Teilungserklärung und den Verwaltervertrag
- evtl. Steuerersparnis-Einbauegegenstände wie z.B. Einbauküchen kann im Notarvertrag mit Preis aufgeschrieben werden
- auch die Instandhaltungsrücklage der Wohnung sollte in der Summe im Notarvertrag aufgeführt werden

Ihre Nebenkosten

- Kaufnebenkosten beachten, i.d.R. vom Käufer zu zahlen
- Notarkosten 1,5%-2%
- Grunderwerbsteuer: 6% in Berlin, 6,5% in Brandenburg
- Makler:3,5%-7,14% wie durch Makler angegeben

„Gehen sie dann in die Preisverhandlung.“ weitere Tipps zur Kaufpreisverhandlung bekommen sie im nächsten Teil.

Um die richtige Immobilie zu finden, bedarf es etwas Zeit. Lassen Sie sich nicht hetzen und bleiben sie immer ruhig und gelassen. Sie dürfen sich nicht blenden lassen von irgendwelchen Versprechungen zusagen oder schönen Bildern.

CHECKEN Sie Ihre Immobilie emotionslos!

Wenn etwas ganz ganz toll ist kann auch irgendwo ein Haken dran sein, schauen Sie sich Ihre Zahlen an, schauen Sie sich Ihre Finanzierung an und vor allem bleibt am Ende Cashflow über, das der wichtigste Teil.

Die Nettokaltmiete muss den Kapitaldienst(Zinsen+Tilgung), Verwaltergebühren, Instandhaltungskosten und den Mietausfall in jedem Fall abdecken. Andernfalls lohnt sich ein Immobilieninvestment nicht.

Sie dürfen von ihrem monatlichen Einkommen KEIN Geld in die vermietete Immobilie stecken, denn dann ist es kein Investment sondern eine Verpflichtung und sie verdienen kein Geld damit.

Dieser und die folgenden Berichte dienen nicht als Finanz-oder Steuerberatung, suchen sie dazu bitte die nötigen Fachberater auf.

Im nächsten Teil geht es um die Renditeberechnung und wie sie in die Kaufpreisverhandlung übergehen.

Beste Grüße wünscht

Chris Wurzer

Auf erfolgreiche Investments!

