

FÜR UNTERNEHMER UND TOP VERDIENER

10 IMMOBILIEN IN 10 JAHREN KOMPLETTANLEITUNG

Dein Weg zu nachhaltigem
Vermögensaufbau mit System



 Portfolio
Manufaktur

Einleitung:

Warum Immobilien und warum jetzt?

Immobilien sind mehr als nur Betongold. Sie sind ein bewährtes Werkzeug für den langfristigen Vermögensaufbau. Doch während viele sich in ihrem Leben mit ein bis zwei Wohnungen begnügen, möchte ich Dir zeigen, wie Du mit einem strukturierten System innerhalb von 10 Jahren ein Portfolio aus 10 Immobilien aufbauen kannst.

Klingt ambitioniert? Ist es. Aber es ist auch realistisch, wenn man das Thema strategisch angeht. Dein Einkommen ist Dein Hebel. Deine Bonität Dein Kapital. Und die richtige Strategie Dein entscheidender Vorteil.

Was Dich erwartet: Ein konkreter Fahrplan, praxiserprobt und steuerlich optimiert, mit dem Du die Kontrolle über Deine finanzielle Zukunft übernimmst.

Zielgruppe für die Anleitung

Immobilien sind längst kein Thema mehr nur für Großinvestoren oder Bauträger.

So gut wie jeder (Bonität vorausgesetzt) kann mit dem richtigen System Schritt für Schritt ein eigenes Portfolio aufbauen. Egal, ob Du angestellt bist, selbstständig oder Unternehmer: Dein Einkommen ist Dein Hebel, Deine Bonität Dein Kapital. Wenn du weißt, dass Dein Geld auf dem Konto oder in ETFs nicht das erreicht, was Du Dir eigentlich wünschst, wirst Du in dieser Anleitung die Antworten finden, die Dir bisher gefehlt haben. Dabei spielt es keine Rolle, ob Du bereits Erfahrungen mit Immobilien hast, denn dieser Guide zeigt Dir wie Du in 10 Jahren ein zweistelliges Immobilienportfolio aufbaust. Die Prinzipien und Strategien in diesem Report lassen sich universell anwenden und sie haben schon vielen Menschen dabei geholfen, ihr Vermögen strukturiert und planbar zu vergrößern.

Meine Kunden fallen in die Kategorien:

- ✓ Unternehmer
- ✓ Geschäftsführer & GGFs
- ✓ Top-Verdiener
- ✓ Führungskräfte
- ✓ Manager
- ✓ Experten und Spezialisten
- ✓ Vorstände
- ✓ Freiberufler, wie Ärzte, Anwälte, Berater



Tobias Müller

Geschäftsführer
der Portfoliomanufaktur GmbH

Finanzdienstleister seit 2012
Portfoliomanufaktur seit 2024
Kunden mit 6- bis 7-stelligen
Jahreseinkommen

Warum 10 Immobilien realistisch und sinnvoll sind

Stell Dir vor, Du kaufst jedes Jahr eine solide Wohnung im Wert von ca. 200.000 € - 600.000 € ausschließlich mit Fremdkapital. Nach 10 Jahren hältst Du Immobilien im Gesamtwert von durchschnittlich 4,5 Millionen Euro – teils finanziert, teils bereits getilgt und vor allem im Wert bereits gestiegen.

Dein Einkommen ist Dein größter Hebel. Banken finanzieren auf Basis von Bonität und die hast Du. Jetzt gilt es, daraus ein System zu machen.

Durch Wertsteigerung, Mieteinnahmen und gezielte steuerliche Optimierung entsteht ein erheblicher Vermögenszuwachs.



Mini-Check: Bist Du bereit für 10 Immobilien?

Beantworte diese Fragen ehrlich:

- Du verdienst mehr als 100.000 € brutto im Jahr?
- Du hast bereits mindestens 20.000 bis 30.000 € Rücklagen gebildet?
- Du willst langfristig Vermögen aufbauen statt kurzfristig zu konsumieren
- Du wünschst Dir finanzielle Klarheit statt Chaos?

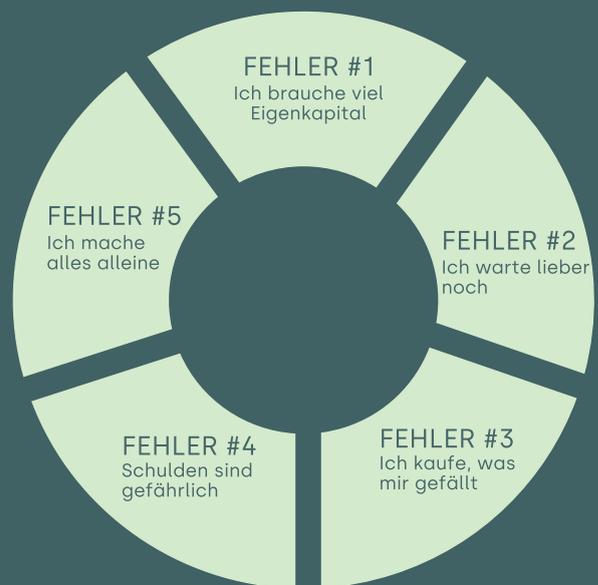
Wenn Du mindestens 3x mit Ja geantwortet hast: Lies weiter. Es könnte Dein Leben verändern.

Die 5 größten Denkfehler und wie du sie vermeidest

Es gibt unzählige Mythen über Immobilien – und die meisten davon halten Dich davon ab, überhaupt zu starten. Dabei sind es nicht komplizierte Berechnungen oder geheime Insider-Tricks, die den Unterschied machen.

Sondern ein klarer Kopf, ein solides Fundament – und vor allem das Wissen, welche Fehler Du unbedingt vermeiden musst.

Etliche angehende Investoren stolpern immer wieder über dieselben Stolpersteine: Falsche Annahmen, unbegründete Ängste oder gefährliche Halbwahrheiten. Ich zeige dir jetzt, welche Denkfehler Dich auf Dauer bares Geld kosten und Deinen Traum vom Aufbau eines Immobilienportfolios möglicherweise platzen lassen und wie Du es von Anfang an besser machst.



FEHLER #1:

Ich brauche viel Eigenkapital

Das glauben die meisten. „Wenn ich 100.000 Euro angespart habe, dann kann ich ja mal anfangen.“ In der Realität wird dieser Tag nie kommen, weil Du Dein Kapital nicht effizient arbeiten lässt. Die Wahrheit ist: Banken bewerten nicht nur Dein Depot oder Sparkonto. Sie bewerten Dein Einkommen, Deine Sicherheiten, Deine Bonität.

Lösung: Nutze Deine gute Bonität als Kapital.

Lerne, wie Du geschickt fremdes Kapital für Dich arbeiten lässt. Lerne wie du durch Steueroptimierung das Finanzamt als Dein Unterstützer einspannst, statt Dich weiter über die hohe Steuerlast zu ärgern. Lerne wie Du clever mit einem Beleihungsrahmen arbeitest: Du finanzierst die Nebenkosten direkt mit, hebelst Dein Eigenkapital durch rollierendes Eigenkapital und baust so über die Jahre Dein Portfolio auf.

Du brauchst Disziplin, keine Millionen.

FEHLER #2:

Ich warte, bis der Markt günstiger wird

Hörst Du auch immer wieder? „Die Zinsen müssen doch wieder runter!“, „Die Preise müssen doch mal fallen!“ Mag sein, aber: Während Du wartest, bauen sich andere ihr Immobilienportfolio auf und es vergeht die Zeit, die Du brauchst, damit Dein Zinshebel, Deine Tilgung und Deine steuerlichen Vorteile für Dich wirken können.

Lösung: Fang an! konservativ, steueroptimiert und cashflow-neutral!

Niemand sagt, Du sollst sofort fünf Wohnungen kaufen. Aber wer nie anfängt, kann nie skalieren. Selbst eine solide Einsteigerwohnung schafft Dir Vertrauen bei der Bank, Erfahrung auf dem Markt – und öffnet Dir Türen für die nächsten Deals.

FEHLER #3:

Ich kaufe, was mir gefällt.

Viele kaufen, als würden sie selbst einziehen: Parkettboden, Balkon, schicke Altbau-Fassade. Die Realität: Dein Mieter zahlt nicht für Deine Emotionen. Er zahlt für Nutzen, Lage und Preis-Leistung.

Lösung: Investiere in cashflow-neutrale, steueroptimierte Vermögenswerte

Lösung: Denke wie ein Investor.

Rechne nüchtern. Kaufe nach Zahlen, nicht nach Gefühl. Frage Dich bei jedem Objekt:

- ✓ Ist es leicht zu vermieten?
- ✓ Ist es steuerlich sinnvoll?
- ✓ Deckt es Zins und Tilgung – oder zieht es Dir monatlich Geld aus der Tasche?

FEHLER #4:

Ich mache alles selbst.

„Makler brauche ich nicht, ich finde alles selbst!“

„Warum einen Gutachter bezahlen?“

„Steuerberater? Ach, ich hab doch Google und KI!“

So denken viele beim ersten Deal und stolpern dann über teure Fehler.

Eine schlechte Bewertung, eine falsche Finanzierung, ein schlecht ausgehandelter Kaufpreis können Dich Jahre kosten.

Lösung: Baue Dir ein Experten-Netzwerk in dem Bereich auf

Du brauchst einen Bankpartner, der Dein Modell versteht und mit Dir umsetzt. Einen Steuerberater, der Immobilien kann. Einen Gutachter, der Schwächen aufdeckt, bevor Du sie teuer sanierst. Alleine bist Du schnell überfordert. Im Team kannst Du clever skalieren.

FEHLER #5:

Schulden sind gefährlich.

Der Satz, den Du von Deinen Eltern, Großeltern oder Arbeitskollegen kennst: „Schulden machen Dich arm!“

Richtig: Konsumschulden machen Dich arm.

Aber Immobilienkredite sind keine Konsumschulden, sie sind Deine Wachstumshebel. Du nutzt das Geld der Bank, um Dein Vermögen aufzubauen, das sich selbst trägt.

Lösung: Baue Dir

Es geht nicht um Risiko, sondern um System. Du brauchst Reserven, Cashflow-Puffer, evtl. Versicherungen gegen Ausfälle. Aber wer mit Eigenkapital kauft, verbrennt Zeit und im Wahrsten Sinne des Wortes Geld. Gute Schulden arbeiten für Dich! Deine Mieter und das Finanzamt zahlen für Dich den Größten Teil zurück - wenn Du es richtig machst.

Fazit zu den 5 größten Denkfehlern

- 1** Starte konservativ!
Lieber klein & sicher, als groß & riskant. Der erste Deal ist Dein Fundament.
- 2** Nutze Deinen Zinseszinshebel frühzeitig!
Jeder Monat ohne Immobilie ist ein verlorener Monat, in dem Zins, Tilgung und Steuerhebel nicht für Dich arbeiten.
- 3** Denke in Cashflow, nicht Emotionen!
Kaufe, was sich rechnet – nicht, was Dir gefällt. Immobilien zur Kapitalanlage sind kein Traumhaus, sondern Dein Cashflow-Motor.
- 4** Bau Dein Experten-Netzwerk auf!
Alleine bist Du langsam und anfällig für Fehler. Mit Bankern, Gutachtern, Steuerberatern und Experten wächst Du sicher.
- 5** Hebel Schulden strategisch!
Gute Schulden machen reich, schlechte Schulden arm. Lerne den Unterschied und nutze die Macht von Fremdkapital für Deinen Vermögensaufbau.

Wenn Du diese fünf Stufen gehst, wirst Du in 10 Jahren dorthin kommen, wo andere ein Leben lang nur von träumen: Finanzielle Sicherheit. Unabhängigkeit. Und ein Portfolio, das für Dich arbeitet – nicht umgekehrt.



Das 10x10-Prinzip: Deine Strategie für 10 Immobilien in 10 Jahren

Die Idee ist einfach: Du kaufst über 10 Jahre hinweg Immobilien, abgestimmt auf Deine Bonität, Marktbedingungen und Liquidität.

Ein strukturierter Weg zum Portfolio:

1. Die erste Immobilie

Die erste Immobilie ist besonders: Oft emotional, manchmal überfordernd. Deshalb sollte sie solide, einfach und steuerlich optimiert sein. Idealerweise in guter Lage, mit stabiler Miete und wenig Renovierungsbedarf.

Dein Ziel: Erwerbe möglichst ohne Einsatz von Eigenkapital inklusive Nebenkosten. Das geht nur mit sehr guter Bonität oder zusätzlicher Sicherheit (bspw. Investmentdepot, bereits bestehendes Immobilienvermögen).

Ist die Immobilie cashflow-neutral oder positiv, belastet sie Dein monatliches Budget nicht. Ein großer Vorteil in Hinblick auf das nächste Projekt.

Viele Erstinvestoren zahlen aus Sorge vor Schulden die Erwerbsnebenkosten selbst. Das bindet Kapital und verhindert oft den nächsten Schritt.

2. Schritt 1 wiederholen

Da Du kein Eigenkapital gebunden hast, kannst Du zügig weiter investieren.

Fehlt Liquidität? Dann sichere Dir den Kredit durch Beleihung von Vermögenswerten, ohne diese zu liquidieren. Sobald das Darlehen teilweise getilgt ist (häufig bereits nach drei Jahren), wird Deine Sicherheit wieder frei.

3. Geschäftsbeziehungen mit Banken

Mit jeder Immobilie wächst Deine Erfahrung und Deine Bankhistorie. Du wirst zum verlässlichen Partner. Das zahlt sich in besseren Konditionen und flexibleren Finanzierungen aus.

4. Cashflow verstehen, Renditen optimieren

Immobilien im Bestand sollten mindestens cashflow-neutral sein. Durch AfA (Abschreibung für Abnutzung), Werbungskosten und gezielte Renovierungen senkst Du Deine Steuerlast. Das steigert den Netto-Cashflow. Als Angestellter oder Geschäftsführer kannst Du per Antrag auf Lohnsteuerermäßigung (§ 39a EStG) Deine Steuerlast schon während des Jahres senken, was zu einem höheren monatlichen Nettoeinkommen führt. Damit optimierst du Deinen monatlichen Cashflow.

5. Jährlich reinvestieren: Kapital, Überschüsse, Reserven

Nutze Überschüsse für Werterhalt und Portfolioausbau. Prüfe regelmäßig, ob "rollierendes Eigenkapital" freigesetzt und wiederverwendet werden kann.

Rollierendes Eigenkapital bedeutet: Du investierst es, ziehst es nach der Refinanzierung oder Verkauf wieder heraus und nutzt es erneut, anstatt es dauerhaft zu binden.

Sind Deine Immobilien im Wert gestiegen, kannst Du den neuen Beleihungsspielraum als zusätzlicher Sicherheit für weitere Immobilieninvestments nutzen.

Zeitplan: Dein 10-Jahres-Plan

Jahr 1–3: Startphase → 1 Immobilie pro Jahr

Jahr 4–6: Wachstumsphase → 2 Immobilien pro Jahr

Jahr 7–10: Optimierung → gezielte Auswahl, Umbau, Austausch

Sind Deine Immobilien im Wert gestiegen, kannst Du den neuen Beleihungsspielraum als zusätzlicher Sicherheit für weitere Immobilieninvestments nutzen.

Voraussetzungen und Deine nächsten Schritte

- Einkommen > 100.000 € (Angestellt, selbstständig, Geschäftsführer)
- Gute Schufa
- Liquidität (mindestens 20.000–30.000 € für den Start)

Vorbereitung

- Einkommensnachweise, Selbstauskunft, Objektanalysen
- Standortlogik nutzen statt Heimatfokus
- Kalkulation: Miete, Kosten, Steuer, Instandhaltung – alles planbar

Warum mit mir?

Ich bin kein Makler, der Dir eine Wohnung zeigt und danach verschwindet. Ich bin Dein strategischer Partner für Vermögensaufbau mit einem System, das weit über den Immobilienkauf hinausgeht.

Das bekommst Du nur bei mir:

✓ 1:1 Begleitung – auch nach dem Kauf
Ich bin für Dich erreichbar, wenn Du mich brauchst. Auch abends oder am Wochenende.



✓ Eigenkapital clever einsetzen

Ich zeige Dir, wie Du Dein Kapital schützt, hebelst und gezielt wachsen lässt – statt es unnötig zu binden.

✓ Zusätzliches Vermögenswachstum durch smarte Investmentstrategien

Ob ETF-Sparpläne oder vollautomatisierter Devisenhandel – wir wählen, was zu Dir passt.

✓ Kostenfresser eliminieren

Versteckte Gebühren, ineffiziente Versicherungen, ungenutzte Potenziale – ich analysiere Dein Finanzumfeld und zeige Dir, wo Du optimieren kannst.

✓ Zugang zu einem starken Netzwerk

Banken, Steuerberater, Gutachter – ich empfehle nicht nur, ich begleite Dich in die Gespräche.

“

Das sagen meine Kunden nach dem ersten Gespräch

„Ich habe endlich jemanden, der mir sagt, was zu tun ist – und der auch wirklich da ist, wenn ich ihn brauche.“

„Ich hätte nie gedacht, dass ich mit meiner Situation so viel Spielraum habe.“

„Ich wusste nicht, dass man mit System so viel aus seinem Einkommen herausholen kann.“

Wie ich Dich unterstütze

- ✓ 1:1 Begleitung – persönlich, individuell, strukturiert
- ✓ Begleitung von Objektauswahl, Finanzierung bis zur Umsetzung
- ✓ Unterstützung nach dem Kauf und beim Aufbau deines eigenen
- ✓ Immobilienportfolios
- ✓ Netzwerk aus Banken, Gutachtern, Steuerberatern
- ✓ Strategische Beratung, auch nach dem Kauf

FAQ

Wie schnell kann ich mit meiner ersten Immobilie starten?

Das hängt von Deiner Ausgangssituation ab. Manche meiner Klienten kaufen Ihre erste Wohnung innerhalb von 3 bis 6 Monaten. Andere brauchen etwas länger, um Ihre Bonität oder Rücklagen zu optimieren. Wichtig: Du bekommst von mir einen klaren Fahrplan, damit Du keine Zeit mehr verlierst.

Kann ich das auch als Angestellter machen?

Gerade dann! Viele meiner Klienten sind gutverdienende Angestellte. Banken lieben regelmäßiges Gehalt. Mit einem klaren Konzept kannst Du Deine Bonität bestmöglich nutzen und bekommst gerade als Arbeitnehmer Top-Konditionen.

Und wenn ich noch gar keine Erfahrung habe?

Kein Problem! Genau dafür gibt es mein System. Du bekommst alles Schritt für Schritt erklärt: von der ersten Finanzierung bis zur Steueroptimierung. Du wirst nicht ins kalte Wasser geworfen, sondern baust Dein Portfolio

Was passiert, wenn die Zinsen weiter steigen?

Zinsen sind nur ein Teil der Rechnung. Ich zeige Dir, wie Du Deine Finanzierungen konservativ kalkulierst, Rücklagen aufbaust und Deine Immobilien so auswählst, dass sie sich auch bei höheren Zinsen tragen. Risikoabsicherung und Cashflow-Reserven gehören immer dazu.



Dein nächster Schritt

Lass uns über Deine Strategie sprechen

TERMIN VEREINBAREN

Warum jetzt?

Je früher Du beginnst, desto stärker wirken Hebel-, Zins- und Steuereffekte für Dich

Die besten Entscheidungen entfalten ihre Wirkung über Jahrzehnte

Vermögensaufbau braucht Zeit – und einen guten Plan