INKLUSIVE ROADMAP, TO DO'S & CHECKLISTEN



DER IMMOBILIEN-STARTERGUIDE

DEIN EINSTIEG IN DEN VERMÖGENS-AUFBAU



Willkommen!

ICH BIN INDRA

Dieser Guide ist der perfekte Einstieg für dich, wenn du von einer finanziellen Zukunft mit Immobilien träumst, aber nicht weißt, wo du anfangen sollst. Erfahre, wie Immobilien dir helfen können, Vermögen aufzubauen, und erhalte einen klaren Überblick über die wichtigsten Grundlagen, Strategien und häufigsten Fehler, die du vermeiden solltest. Ob für deine Altersvorsorge oder den Traum von finanzieller Freiheit schon vor der Rente – dieser Starterguide ist dein erster Schritt in eine unabhängige Zukunft.

DISCLAIMER

KEINE FINANZBERATUNG!

Die Inhalte dienen ausschließlich der eigenen Information und sind zum einen ohne Gewähr und zum anderen keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf bestimmter Finanzinstrumente. Es handelt sich hierbei nicht um Anlagevermittlung, Anlageberatung oder Ähnliches. Du entscheidest selbst, was Du machst. Der Inhalt gibt nur meine persönliche Meinung & Erfahrungen wieder. Die hier geteilten Musterbeispiele verwende ich selbst, sind aber nicht anwaltlich und rechtlich überprüft. Ich übernehme keine Garantie für Vollständigkeit oder rechtliche Wirksamkeit.

Dieser Guide ist in Zusammenarbeit mit ImmoScout24 entstanden und enthält somit Werbung.

INHALT

01

WARUM IMMOBILIEN DER PERFEKTE VERMÖGENSAUFBAU SIND.

02

DAS RICHTIGE MINDSET FÜR IMMOBILIEN-INVESTITIONEN.

03

DEIN FAHRPLAN FÜR DIE NÄCHSTEN SCHRITTE.

04

DIE WICHTIGSTEN GRUNDLAGEN FÜR EINSTEIGER:INNEN.

05

DIE HÄUFIGSTEN FEHLER – UND WIE DU SIE VERMEIDEST.

06

DEINE NÄCHSTEN SCHRITTE.

01

WARUM IMMOBILIEN DER PERFEKTE VERMÖGENS-AUFBAU SIND

Für mich persönlich haben Immobilien viele Vorteile. Einer ist ganz sicher die Langfristigkeit und die Tatsache, dass ich sie in der Krise nicht panisch verkaufen kann. Wir wissen, dass bei allen Investitionen Zeit ein wesentlicher Faktor ist. Durch die im Wort schon enthaltene Immobilität einer Immobilie braucht es länger sie zu verkaufen und ich bin gezwungen, auch in Krisenzeiten abzuwarten, bis alles wieder besser aussieht. Zusätzlich kann ich bei Immobilien fremdes Kapital, das der Bank nutzen und so deutlich schneller Vermögen aufbauen. Diesen Effekt beschreibt der sogenannte Eigenkapitalhebel.





EINE EINFÜHRUNG IN DIE VORTEILE VON IMMOBILIEN

WAS MACHT IMMOBILIEN SO BESONDERS?

Immobilien gelten seit jeher als eine der sichersten und stabilsten Investitionsformen. Doch was macht sie so besonders? Im Vergleich zu anderen Anlageklassen wie Aktien oder Anleihen bieten Immobilien eine bemerkenswerte Stabilität – sie haben nicht nur ein echtes Objekt zum Anfassen irgendwo stehen, sondern sie haben sich auch in Krisenzeiten als robust erwiesen.

Darüber hinaus verzeichnen Immobilien im Schnitt langfristige Wertsteigerungen, besonders in attraktiven Lagen. Ein weiterer großer Pluspunkt ist das Potenzial für passives Einkommen: Mietzahlungen sorgen für regelmäßige Einnahmen, die dir finanzielle Freiheiten eröffnen können.

IMMOBILIEN ALS ALTERSVORSORGE

WARUM SICH INVESTITIONEN IN KAPITALANLAGEN LANGFRISTIG AUSZAHLEN

Eine Investition in Immobilien ist aus meiner Sicht ein Marathon und kein Sprint.

Natürlich gibt es hier viele verschiedene Möglichkeiten und man kann Immobilien auch nur kurzfristig halten. Aber wer frühzeitig in „Betongold“ investiert, kann sich langfristig ein solides Fundament für die finanzielle Zukunft schaffen. Durch den sogenannten Fremdkapitalhebel kann ich bei Immobilien mit weniger Eigenkapital als z.B. beim Aktienmarkt höhere Renditen auf mein eigenes Geld realisieren. Aus meiner Sicht bieten Immobilien nicht nur eine Absicherung gegen Inflation, was in der jetzigen Zeit besonders wichtig ist, sondern helfen dir auch dabei, einen stabilen Cashflow für das Alter und auch davor zu generieren.

Stell dir vor, dass deine Immobilieneinnahmen deine Lebenshaltungskosten im Alter abdecken und dir gleichzeitig ein zusätzliches Polster für die schönen Dinge im Leben verschaffen – das ist finanzielle Freiheit!

Meine Immobilien bedeuten auch mentale Freiheit. Die Freiheit nicht jeden Job annehmen zu müssen und jeden morgen entspannt mein eigenes Unternehmen zu führen.



“MINDSET IST MINDESTENS GENAUSO WICHTIG WIE WISSEN.”

Immobilien sind nicht nur etwas für Reiche oder Menschen, die gut und gerne mit Zahlen umgehen. Eine Kapitalanlage geht mit fast jedem Budget – sie erfordert strategisches Denken, vor allem aber auch den Mut, irgendwann loszulegen.
Hätte ich mich damals von all den negativen Kommentaren zu meinem Plan, Immobilien zu kaufen, abhalten lassen, wäre ich heute nicht da, wo ich bin – über 80 erfolgreiche Immo-Käufe innerhalb von 10 Jahren. Ich habe jeden einzelnen Einwand damals als Probe für mich genommen – wie stehe ich dazu? Habe ich gute Argumente, warum ich das anders sehe? Auf diese Weise habe ich immer mehr Wissen und meine eigene Meinung aufgebaut.
Wichtig war aber auch, mir überhaupt zuzutrauen, dass ich das mit dem investieren kann. Viel zu häufig haben wir schon in unserer Kindheit falsche Glaubenssätze mitbekommen. Viel verbreitet: Vermieter:innen sind alle schlecht und gierig, oder Schulden sind grundsätzlich schlecht und sollten nicht gemacht werden. Ich höre auch immer wieder, dass die Wohnung nicht schön genug war und deshalb nicht gekauft wurde. Dieses Mindset muss man sich ganz schnell abgewöhnen. Eine Kapitalanlage muss nicht schön sein, sondern soll sich rechnen. Ebenso der Glaube, die Preise oder Zinsen seien zu hoch, es wäre besser, noch ein bisschen zu warten. Mit diesem Mindset wirst du nie starten können, erfolgreich in Immobilien zu investieren.
Zu guter Letzt geht es auch darum, wie du ein gesundes Verhältnis zu Risiken entwickelst. Anstatt dich von möglichen Gefahren abschrecken zu lassen, wirst du lernen, Risiken zu erkennen, zu kalkulieren und durch gezielte Maßnahmen zu minimieren. Je mehr du weißt, desto kleiner wird die Angst und der Mut steigt.

02

DAS RICHTIGE MINDSET FÜR IMMOBILIEN-INVESTITIONEN

Wenn ich vor 10 Jahren auf all die negativen Kommentare gehört hätte, dann hätte ich heute keine einzige Wohnung. Mindset ist beim Investieren mindestens genauso wichtig wie Wissen. Überlege für dich, welche negativen Glaubenssätze du zu Geld und Immobilieneigentum hast, und was dich bisher davon abhält, selbst zu investieren. Überlege, wen du um Rat oder Bestätigung fragst, wenn es um deine Pläne zum Investieren geht. Haben diese Personen bereits Immobilien gekauft oder sich damit beschäftigt? Wenn ich heute zurückblicke, bin ich froh, dass ich mir meine eigene Meinung gebildet und Wissen aufgebaut habe.



03

DEIN FAHRPLAN ZUR ERSTEN KAPITAL-ANLAGE

Eine Strategie ist unerlässlich, um erfolgreich in Immobilien zu investieren und vor allem die richtige Kapitalanlage zu finden. Noch wichtiger ist aber der Fokus bei der Suche. Wenn du dir einen Kaufpreis von 150.000 € leisten kannst, dann suche nach genau diesen Wohnungen, nicht nach Wohnungen, die teurer sind. Sei sehr genau, wenn du die Fakten des Objekts checkst und hol dir schon frühzeitig deine Bank und/oder eine:n Finanzvermittler:in mit ins Boot. Wenn du dann die ersten guten Objekte gerechnet hast, geht es los mit den Besichtigungen.



DEIN WEG ZUR EIGENEN ERSTEN IMMOBILIE

ROADMAP

01

STRATEGIE

Ohne eine Strategie kannst du nicht die richtigen Objekte suchen.

TO DO:

- Kassensturz
- Cashflow-Wünsche
- Standortfrage
- Zeithorizont
- Finanzierungsstruktur



02



SUCHE

Eine fokussierte Suche spart dir Zeit und bringt dich effizienter ans Ziel.

TO DO:

- Suchauftrag
- Rechnen
- Anschreiben

FAKTENCHECK

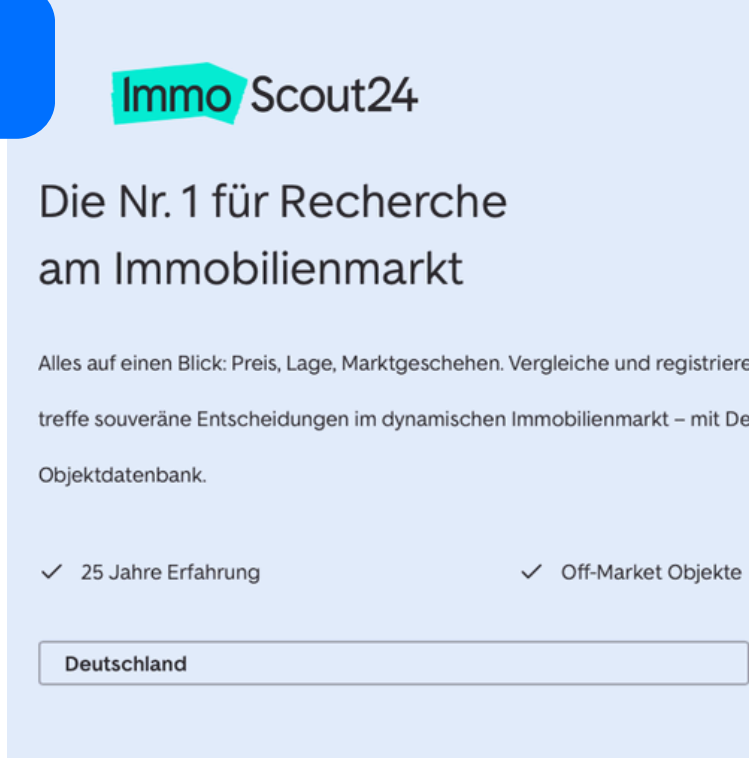
03

Analyse und Informationen über die Immobilie und die Umgebung sind entscheidend. Lies alle Protokolle und kläre alle offenen Fragen.

TO DO:

- Markt- und Mietpreise der Lage checken
- Unterlagen checken
- Kennzahlen rechnen und anhand der Unterlagen überprüfen.

DEIN FAKTENCHECK BEI IMMOSCOUT24





04

FINANZIERUNG

Mit der Bank oder der Finanzierungspartner:in sprechen, Unterlagen für den Antrag vorbereiten.

TO DO:

- Angebote einholen & vergleichen
- Unterlagen einreichen

Wenn du jetzt loslegen willst und deinen finanziellen Rahmen abstecken lassen möchtest: Ich finanziere von Anfang an fast alle meine Immobilien mit dem Team von Janina Sari und Damla Ersungur. Beide arbeiten mittlerweile bei Urbyo.

Über diesen Link kannst du deine Bonitätsdaten eingeben und erhältst meist innerhalb von 48h einen ersten unverbindlichen Beratungstermin bei jemandem aus dem Team.

DEINE FINANZIERUNGSANFRAGE

05

VERHANDLUNG

Gerade im Moment musst du hart verhandeln. Die hohen Zinsen erfordern den besten Kaufpreis, plus gibt der Markt viel Verhandlungsspielraum.

WICHTIG:

Angebote immer gut begründen und gerne auch eigenen Verkehrswert und Cashflowberechnung teilen.



06



KAUFABSCHLUSS

Notarvertrag

WICHTIG:

Fast alle Banken wollen den ersten Entwurf des Kaufvertrages sehen! Als Käufer:in zahlst du in der Regel das Notariat, daher solltest du auch versuchen, dieses zu wählen. Beachte dabei: Notar:innen vertreten immer beide Seiten und sind dafür da, all deine Fragen zu beantworten.

07

PLÖTZICH EIGENTÜMER:IN

Wenn du dann endlich den Kaufpreis bezahlt hast und für die Immobilie verantwortlich bist, kommen die nächsten Aufgaben als Vermieter:in auf dich zu. Hier gilt es, Kontakt zu den Mieter:innen und der Hausverwaltung aufzunehmen und die erste Nebenkostenabrechnung zu machen.



04

DIE WICHTIGSTEN GRUNDLAGEN FÜR EINSTEIGER: INNEN

Natürlich kannst du nicht von Anfang an ALLES wissen. Viele Dinge kommen erst mit der Erfahrung mehrerer Käufe. Im Folgenden habe ich dir die Grundlagen aufgelistet, damit du überhaupt mit dem Kauf einer Immobilie starten kannst und die Checklisten, die du am Anfang benötigst.



EINKOMMEN UND EIGENKAPITAL

GRUNDVORRAUSSETZUNGS-CHECK

- [ ] Mind. 2.200 € netto/Monatsgehalt*
- [ ] Mind. 8.000 € Eigenkapital*
- [ ] Privater Notgroschen iHv mindestens 3 Monatsgehältern
- [ ] Positive Haushaltsrechnung
- [ ] Lust sich mit einem neuen Thema auseinander zusetzen

*Dies sind Richtwerte. Natürlich kannst du auch an einigen Standorten oder Situationen komplett ohne Eigenkapital investieren oder es kann sein, dass du ein spezieller Fall ist und mehr als 2.220 € verdienen musst.

DIESE PUNKTE MUSST DU BEI JEDER IMMOBILIE CHECKEN

IMMOBILIEN-CHECK

- [ ] ETV-Protokoll
- [ ] Teilungserklärung
- [ ] Grundbuchauszug
- [ ] Mietvertrag
- [ ] Letzte Mieterhöhung
- [ ] Grundriss
- [ ] Wirtschaftsplan
- [ ] Hausgeldabrechnung
- [ ] Energieausweis
- [ ] Sanierungsaufstellung
- [ ] Wie hoch ist die Instandhaltungsrücklage?
- [ ] Welche Sanierungen stehen an und reicht die Instandhaltungsrücklage bzw. mit welchen Sonderumlagen ist zu rechnen?

CHECKLISTE FÜR STANDORTANALYSE

STANDORT-CHECK

- [ ] Kenne ich mich aus oder habe ich eine Verbindung zum Standort?
- [ ] Ist der Standort weiter als 2 Zugstunden von mir entfernt?
- [ ] Gibt es an dem Standort Immobilienpreise, bei denen ich mit meinem Eigenkapital die Nebenkosten bezahlen kann?
- [ ] Handelt es sich um eine A-, B- oder C-Lagen-Stadt?
- [ ] Wie viel Einwohner hat die Stadt?
- [ ] Wie ist die Leerstandsquote an dem Standort?
- [ ] Welche Arbeitgeber gibt es und sind die Arbeitsplätze nachhaltig!
- [ ] Welche Entwicklungen sind geplant an dem Standort – Infrastruktur, Wissenschaft und Wirtschaft?
- [ ] Welche Mieter:in-Clientel wohnt an dem Standort?
- [ ] Welche Mikrolage passt zu meiner Strategie?

QUICK&EASY CASHFLOW RECHNEN

CASHFLOW-CHECK

Neben deiner Bonität und den harten Fakten zur Immobilie, musst du natürlich auch die gängigen Kennzahlen berechnen können. Anhand dieser bewertest du bei der Suche ein Objekt. Ich rechne immer zwei Kennzahlen, zuallererst: Cashflow und Rendite.

Bei der Cashflow-Berechnung einer Immobilie – vor Steuern – ist es wichtig, schon ungefähr zu wissen, welchen Zinssatz die Bank dir geben würde.
Dafür nimmst du die jährliche Nettokaltmiete, ziehst hiervon den Anteil des Hausgeldes ab, den du nicht auf deine Mieter*innen umlegen kannst. Anschließend ziehst du die Bankrate noch ab und schaust, ob etwas übrig bleibt.

AUSGABEN*	EINNAHMEN*
– BANKRATE – NICHT AUF DIE MIETER:INNEN UMLEGBAREN KOSTEN**	+ MIETE

*Monatlich gerechnet

**Wenn sich diese nicht direkt aus dem Exposé ergeben, nehme ich für die erste Rechnung ⅓ des Hausgelds.

QUICK& EASY RENDITE RECHNEN

RENDITEN-CHECK

Bevor ich mir eine Immobilie näher anschaue, checke ich als Zweites immer die Rendite. Wenn in Exposés oder auf den Plattformen eine Rendite angegeben ist, handelt es sich fast immer um die Bruttorendite. Diese ist grundsätzlich höher als die Nettorendite, aus meiner Sicht aber nicht so aussagekräftig. Bei der Bruttorendite wird die Jahresnetto-Kaltmiete ins Verhältnis zum Kaufpreis der Immobilie gesetzt. Hierbei werden die Kaufnebenkosten ebenso berücksichtigt, wie die nicht auf die Mieter:innen umlegbaren Kosten des Hausgelds. So sind Immobilien mit der Nettorendite auch in unterschiedlichen Bundesländern besser vergleichbar. Daher checke ich immer die Nettorendite.

BRUTTO RENDITE

$$\left(\text{Jahresnettomiete} \div \text{Kaufpreis}\right) * 100$$

NETTO RENDITE

$$\left(\begin{array}{l}\text{Jahresnettomiete} \\ - \\ \text{jährliche} \\ \text{Eigentümerkosten}\end{array} \div \begin{array}{l}\text{Kaufpreis} \\ + \\ \text{Nebenkosten}\end{array}\right) * 100$$

05

DIE 7 HÄUFIGSTEN FEHLER – UND WIE DU SIE VERMEIDEST

- ❌ Falsche Lagewahl
- ❌ unrealistische Renditeerwartung
- ❌ zu hoher Kaufpreis
- ❌ fehlende oder schlechte Objektprüfung
- ❌ versteckte Kosten
- ❌ Finanzierungsfehler
- ❌ Emotionale Entscheidung





FALSCHE LAGEWAHL

Viele investieren in Immobilien, ohne die Mikro- und Makrolage genau zu prüfen. Eine gute Rendite und vor allem eine positive Wertentwicklung hängen stark davon ab, ob die Immobilie in einer wachsenden, attraktiven Region liegt – mit guter Infrastruktur, Nachfrage und wirtschaftlicher Entwicklung. Viele machen sich hier zu wenig Arbeit in der Recherche.



UNREALISTISCHE RENDITEERWARTUNGEN

Manche Käufer:innen überschätzen die Mietrendite und unterschätzen die laufenden Kosten wie Instandhaltung, Hausgeld, Leerstand oder Verwaltung. Die „Bruttorendite“ wird oft mit der „Nettorendite“ verwechselt.



ZU HOHER KAUFPREIS

Obwohl wir alle wissen, dass der Gewinn einer Immobilie im Einkauf liegt, lassen insbesondere Erstkäufer:innen zu hohen Kaufpreisen verleiten. Hier ist es essenziell, den Verkehrswert zu bestimmen und sich vorab ein genaues Bild von den Preisen in der jeweiligen Mikrolage zu machen.



FEHLENDE ODER SCHLECHTE OBJEKTPRÜFUNG

Wer die Bausubstanz, das Gemeinschaftseigentum oder bestehende Mietverträge nicht gründlich prüft, kann böse Überraschungen erleben – etwa hohe Sanierungskosten oder Mietausfälle. Daher ist es ein absolutes Muss, mindestens die letzten drei Protokolle der Eigentümer:innenversammlung genau zu lesen und hier auch Nachfragen an Verkäufer:innen und Makler:innen zu stellen. Auch wenn man nicht bei jedem Kauf eine:n Gutachter:in dabeihaben muss, ist es wichtig, sich auch das Gebäude genau anzuschauen, um eventuelle Schwachstellen frühzeitig zu erkennen.



VERSTECKE KOSTEN

Ein oft unterschätztes Risiko sind die versteckten Kosten, die bei einer Immobilie anfallen können. Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Notargebühren und Maklerprovision sind nur der Anfang. Auch langfristige Ausgaben wie Instandhaltung, Modernisierungen oder unerwartete Reparaturen sollten in deinem Finanzplan berücksichtigt werden. Zusätzlich gibt es steuerliche Aspekte, die gerade für Einsteiger:innen verwirrend sein können.



FINANZIERUNGSFEHLER

Ein häufiges Problem, das viele Erst-Investor:innen unterschätzen, sind Finanzierungsfehler. Die Wahl der richtigen Bank ist genauso wichtig wie die Wahl der Immobilie selbst. Es geht nicht nur um den Zinssatz, sondern auch um die Vertragsbedingungen, Tilgungspläne und die Möglichkeit, flexibel auf Veränderungen zu reagieren.



EMOTIONALE ENTSCHEIDUNGEN

Viele entscheiden sich für Immobilien, weil sie ihnen optisch gefallen oder „ein gutes Gefühl“ vermitteln – statt nüchtern die Zahlen zu prüfen: Kaufpreisfaktor, Mietrendite, Cashflow, Entwicklungspotenzial etc. Bei Kapitalanlagen geht es nicht darum, ob dir die Optik der Küche gefällt, sondern ob sich das Objekt auf dem Papier rechnet. Es muss in der Excel Tabelle gut aussehen!

06 DEINE NÄCHSTEN SCHRITTE

- Kassensturz
- Ziele & Strategie definieren
- Standort bestimmen
- Suchauftrag erstellen & Fakten checken
- Erste Objekte besichtigen
- Finanzierung klären

Nachdem du den Kassensturz gemacht und deine Ziele und Strategie definiert hast, kannst du für dich relevante Standorte ableiten und mit der Suche beginnen. Ich weiß, dass viele von euch gerade bei der Suche ganz viele Fragezeichen haben und hier nicht wissen, wie sie gezielt und effizient starten sollen. Deshalb habe ich mir ImmoScout24 als Partner an die Seite geholt – wo kann man besser auf die Suche gehen als bei ImmoScout24? Außerdem bieten sie mit „Meine Immobilien" ein hilfreiches Tool, um kostenlos und basierend auf echten Daten die Wertentwicklung, Mietpreisentwicklung und Modernisierungskosten für interessante Objekte zu prüfen. Die perfekte Basis für fundierte Investitionsentscheidungen.



KASSENSTURZ – EINKOMMEN UND EIGENKAPITAL

DEIN STATUS-QUO-CHECK

FINANZIELLE MITTEL:

Gesamt: _____

Notgroschen:
mehr als 3 Monatsgehälter JA ☐ NEIN ☐

Immobiliennotgroschen:

☐ NEIN
☐ JA _____

Mögliche Zuzahlung/Monat:

EIGENKAPITAL:

_____

ERFOLGREICHE SUCHE

DEINE SUCHKRITERIEN

MIT DIESEN KRITERIEN DEINE SUCHE UNBEDINGT EINSCHRÄNKEN

Max. Kaufpreis:

_____

Max. Quadratmeter-Zahl:

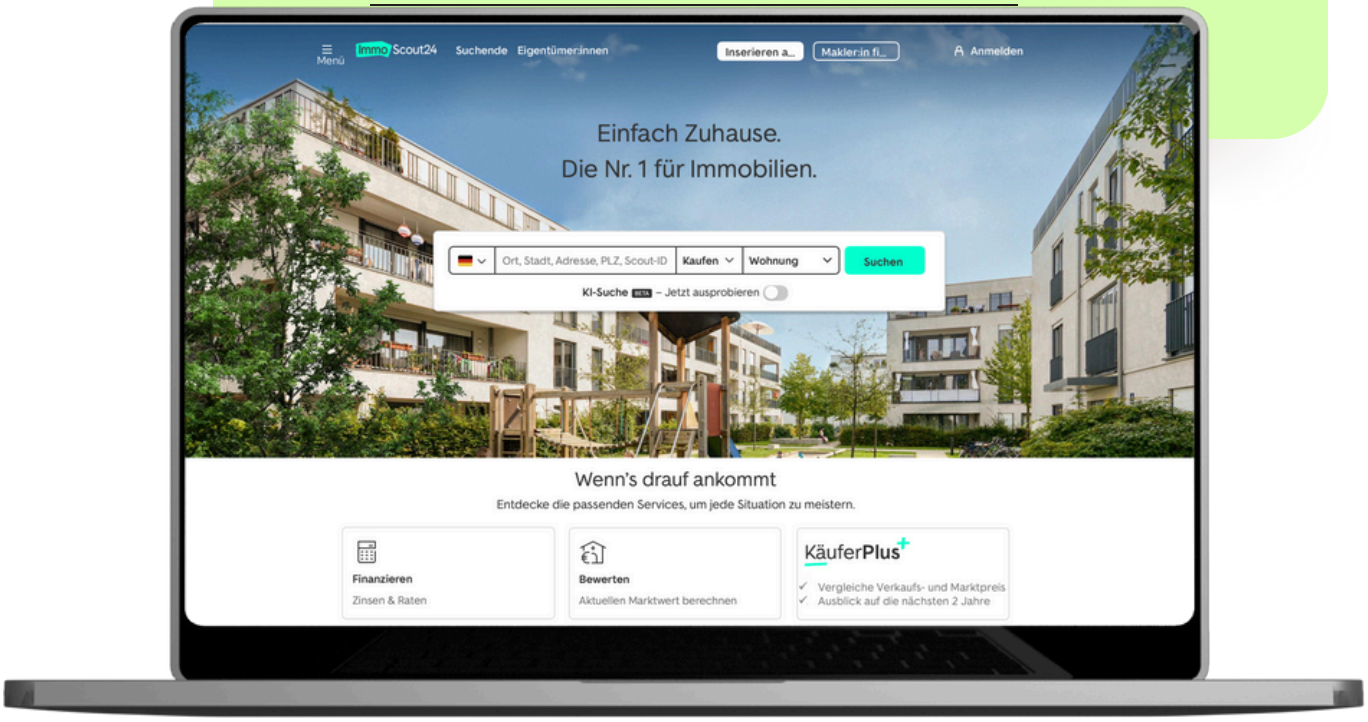
_____

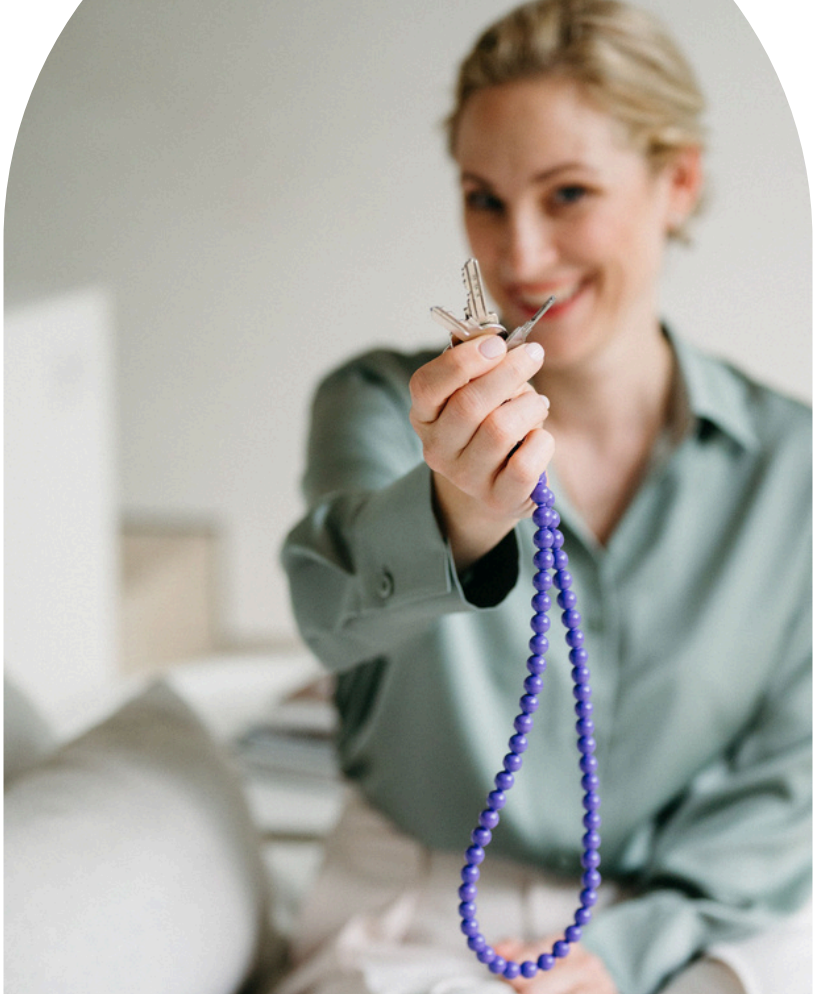
Zimmeranzahl:

_____

Standort/ Stadtteile:

_____





BIST DU BEREIT?

MINDSET/ WISSEN

Wie bei allen Investitionen sind Wissen, Macht und die richtige Einstellung eine Grundvoraussetzung, um erfolgreich zu sein. Mach dir bewusst, was du willst!

NOTGROSCHEN

Du solltest mindestens zwei Monatsgehälter gespart haben, um unvorhergesehene Kosten decken zu können. Ein separater Notgroschen für die Immobilie ist empfehlenswert.

EIGENKAPITAL

Um vernünftige Finanzierungskonditionen zu erhalten, ist es sinnvoll, zumindest die Nebenkosten des Kaufs selbst zu tragen.

HAUSHALTSRECHNUNG

Weißt du, wie viel du jeden Monat zusätzlich zu den Mieteinnahmen selber tragen könntest.

UND DENKE IMMER DARAN



“DU BRAUCHST KEINE PERFEKTE WOHNUNG, EINE GUTE REICHT!”

Zitat Indra Schormann



Kostenlos, übersichtlich und direkt online in **„Meine Immobilien“**:
↗ www.is24.de/lp/meine-immobilien/kauf



PROJECT TREEHOUSE

EST. 2021

---

www.project-treehouse.de
@project__treehouse
hello@project-treehouse.de