

Inhalt

Dieses Buch ist bewusst kein Einsteigerbuch	21
Trainer/Berater/Coach - warum ich kein (Immobilien)-Coach bin!	23
Der Trainer → Wissensaufbau und Werkzeuge	23
Der Coach → Beistand ohne Lösungsvorschläge	23
Der Berater → Individuelle Strategien und Lösungen	26
System zur Strategie-	26
Entwicklung in der Lebensgestaltung	26
Wie lautet die Leitvorstellung?	27
Wasser fließt auch nicht bergauf, oder?	27
Das Gebot der Flexibilität	28
Deutlich „menschelt“ es im Menschen	29
Konkret bedeutet das	29
Ein Blick hinter die Kulissen	30
Vom Einsteiger zum Profi	31
Ein Wort zum Schluss	32
Wie alles begann	34
Mein großer Fehler - warum Cashflow vor Wertsteigerung geht	35
Exkurs Konsumverzicht Auto	43
Wie ich in nur 3 Jahren 500.000 € Schulden abgebaut habe	44
Verhandlung mit den Lieferanten	44
Forderungsverzicht des abtrünnigen Gesellschafters	45
Richtiges Timing	46
Wie ich in 24 Monaten 300.000 € Vermögen aufgebaut habe	47
Finanzierungsvermittlung	47
Verschörungstheorien Rothschild	49
SEM – die Konkursverschleppungsmaßnahme	50
China – Wirtschaftswachstum rückläufig	50
Kann man Inflation generieren?	52
Der verpuffte Rohstoffboom und seine Folgen	52
Der aktuelle Ölpreis lässt Putin bibbern	52
Die Gefahr eines abrupten Schocks	54
Chartverläufe an der Börse	54
Autokredite in den USA	55
Shortpositionen von George Soros	56
Die Banken in Europa	56

Flüchtlinge: die neue Völkerwanderung	57
Dax ist nicht gleich Dax	64
Deutsche sind die Ärmsten in Europa	66
Helikoptergeld = anderer Begriff: Peoples QI	66
Erfolgreiche Beispiele aus der Vergangenheit	67
Wie kann die Schuldenkrise bewältigt werden?	67
Crypto-Currencies: gehyped, unkontrollierbar	67
Warum kann es nicht Bitcoin sein?	68
Gold ist nicht unbedingt der sichere Hafen	68
Bargeldabschaffung	68
Prognose der Weltbank: Warnung vor der nächsten Kreditblase	68
Immobilienblase China droht zu platzen	70
Ineffiziente hochverschuldete Staatsbetriebe in China	72
Zahlen Automobilindustrie und Maschinenbau	73
Gefährdete Automobilstandorte in Deutschland	73
Zurück zu China und der Immobilienblase	74
Sitzungstermine der EZB / FED	77
Preiskorrektur in Großstädten: 40% und mehr sind möglich!	78
Zwangshypothek/Lastenausgleichsgesetz	79
Klassische-Strategie Buy & Hold mit Aufwertung	81
Warum 5 Jahre Zinsbindung?	84
Aktueller Zinszyklus: Seitwärtsbewegung	84
Wer eine 10-jährige Zinsbindung macht ist ein Spekulant	85
Im Zweifel verkaufe ich nach 10 Jahren einfach steuerfrei	85
Zurück zum Spekulanten...	85
Ach die Zinsen werden schon nicht steigen (in 10 Jahren)...	86
Du eröffnest dir einen riesigen Korridor	86
Wann nehme ich eine Kopfschmerztablette?	86
Das Dogma 10/15-Jahre Festzinsbindung	86
10 Jahre Festzins sind alles andere als sicher!	86
Risikofälle Anschlussfinanzierung	87
Wertsteigerungen und Tilgung → der Beleihungsauslauf	87
Das Niederstwertprinzip – Einkaufsgewinne ohne Zinsvorteil	88
Die Alternative: 5 Jahre Zinsbindung	88
Senkung des Beleihungsauslaufes durch Zusatzsicherheit	88
Aber wenn die Zinsen jetzt steigen?	89

Flexibilität ist wichtiger als der Zins	90
Die Notfall-Hintertür: Das Forward Darlehen	91
Das ist aber teuer so ein Forward Darlehen	92
zum 2. Mal: Flexibilität ist wichtiger als der Zins	92
Vorfälligkeit... ist das nicht auch Risikoreduzierung?	93
Warum keine 1-jährige/2-jährige/3-jährige Zinsbindung?	93
Aber es ist so viel Aufwand	94
Aber die Stressannuität	94
Aber wenn sich die Bonität reduziert	95
Alternative zur 5-Jahres Zinsbindung: die Variable Finanzierung	95
Aufschlag auf Euribor	96
Provision/Honorar und was ich dabei verdiene	96
Meine persönliche Motivation	97
Faire Zusammenarbeit	97
Wann ich der richtige Mann für dich bin	97
Wann wir eher nicht zusammen passen	98
Immobilieninvestoren gibt es selten	98
Der Kapitalanleger und der Eigenheimkunde	98
Die tatsächliche Inflation: Bierpreis-Inflation	99
Wenn man die Inflation rausrechnet sind die Hauspreise gefallen	100
Exit: Höchstpreisstrategie beim Immobilienverkauf	102
Meine Eigenmiete ist viel höher?	103
Wo bekomme ich Wohnungen/EFH für 10.000 € her?	103
Spekulationssteuerfrei: bei Eigennutzer sofort!	103
Der übergeordnete 30-Jahre Zyklus	105
EZB-Geldpolitische Beschlüsse vom 7.9.2017	106
IWF-Jahrestagung Ende Oktober 2017	107
Anleihekaufprogramm der EZB	108
Die Inflation im Euro-Wirtschaftsraum 2017	109
Druckt die EZB viel Geld? Das Geldmengenwachstum M3	111
Verbraucherpreisindex ist nicht gleich Kerninflationsrate	112
30-jährige Bundesanleihen im freien Fall – Negativzinsen?	113
Gibt es Zinszyklen?	115
Fakten zu Neufinanzierungen + Prolongationen (11/2017)	116
Brauchst du in der Rezession eine Zinssicherung ja oder nein?	118
SWAP-Konditionen (11/2017)	118

Eigennutzer-Strategie	120
Eigennutz in MFH	120
Achtung Fallstricke beim Eigennutz	120
Wie man es nicht macht: die Reihenfolge ist entscheidend	121
Objektprüfung	123
Heizung	123
Der Grundriss	123
Bad + Balkon	124
Holzdecken	124
Fenster	124
Wände	124
Gebäude je nach Baujahr	124
Gebäude bis 1900	124
Gebäude bis 1935	125
Gebäude bis 1945	125
Gebäude ab 1945	126
Gebäude ab 1960	126
Gebäude ab 1970	127
Gebäude ab 1980	127
Gebäude ab 2000	128
Kenntnis lieber nicht erlangen	128
Das Bad	128
Jede Wohnungsgröße hat eine Zielgruppe	128
Die Mieterliste bei MFH	129
Bewirtschaftungskosten/Nebenkostenabrechnung	129
Was man auf Bildern erkennen kann	130
Die Teilungserklärung	130
Unvollständige, schlecht aufbereitete Unterlagen	130
Spezialvermietung und der Kaufpreis	130
Erbbaurecht	130
Baugenehmigung	131
Die Wohnflächenberechnung	132
Wohnflächenberechnung nach DIN 277	132
Wohnflächenberechnung (nach WoFIV)	132
Investment-Kalkulation	132
Unterschied zwischen Wert und Preis - Verschuldungsgrad	133

Freier Cashflow pro Wohnung	133
Standort-Mikroanalyse	133
Wenn konkretes Objekt vorliegt	133
Standard anheben an Hauptstraßen	133
Die Besichtigung	133
Drittverwendungsfähigkeit	134
Spezielle Ecken bei der Besichtigung	134
Die Fassade	134
Strom	135
Fallrohre	135
Denkmal-Vertriebsimmobilien	135
Alternative zu Denkmal-Immobilien	135
Sanierungsgebiet	136
Wohnung im 4. Stock ohne Aufzug	136
Utensilien für eine Besichtigung	137
Wozu das Lasermessgerät?	137
Das Baufeuchte-Messgerät	137
Buy + Hold	137
Mögliche Zieldaten und mögliches Suchprofil	138
Details zum Ruhrgebiet	138
qm-Kaufpreis : qm-Mietpreis im Verhältnis: 100: 1	139
Bausubstanz in Ostdeutschland	140
Feuchter Keller	140
Das Baulastenverzeichnis	140
Versammlungsprotokolle/Beschlüsse der letzten 3 Jahre	140
Hausgeldabrechnung	141
Unterlagen, die die Bank NICHT benötigt	141
Sonderfall Belegungsbindung	141
Erst-Schnelleinschätzung eines Immobiliendeals	141
Informationsquellen für Marktrecherche	142
Objektankauf	144
Wie du den Makler bauchpinseln kannst	144
Muster schriftliches Kaufangebot	144
Wie du Privatverkäufer bauchpinseln kannst	146
Smalltalk mit dem Verkäufer	146
Eisbergmodell in Anwendung bei einem Privatverkäufer	146

Einstieg in die Preisverhandlung	147
Vertrauensaufbau	147
Themen die man im Regelfall besser nicht anspricht	147
Notarvertrag	147
Checkliste Bankunterlagen	148
Checkliste Objekteinkauf	150
Organisation von Unterlagen und Arbeitsplatzausstattung	150
Einkaufsquellen für Immobilien	150
Der Immobilienmakler	151
Der Umgang mit dem Makler	151
Einkaufsquelle: bisheriger Verkäufer	152
Markt suchen und finden	152
Notarvertragsgestaltung	153
Aufteilung Kaufpreis Grundstück + Gebäude im Notarvertrag	153
Zwangsversteigerung (Kosten des Verfahrens)	153
Risiko Zwangsversteigerung: der Alteigentümer	154
Sicherheitsleistung (SHL) im Zwangsversteigerungsverfahren	154
Kauf von Eigentümergemeinschaft	155
Freigrenze Grunderwerbsteuer	155
Nachgenehmigen von Immobilienkaufverträgen	155
Das erste Telefonat mit dem Makler	155
Wer ist unser Wunschverkäufer und was sind dessen Umstände?	156
Solche Verkäufer lieben wir	156
Abschreibung Steuern im Betrieb	158
Besichtigungen beim Finanzamt geltend machen	158
Verpflegungspauschale – Modernisierungen (Eigenleistungen)	158
Gebäudeabschreibung (AfA)	158
Denkmal AfA	159
Sofort abschreibbare Kosten	159
Instandhaltungsaufwendungen (im Steuersinn)	161
Abgrenzung zu Herstellungskosten	161
Die Bagetellgrenze	161
Herstellungskosten bei Totalsanierungsobjekten	161
Du musst abwägen Steuer / Zinsen / Mieteinnahmen	161
Ausnahme der 15% Grenze anschaffungsnaher Aufwand	162
Gewerke-Spiel (auch ab dem 4. Jahr)	162

Steuer-Strategie im Gewerbe-Spiel	162
Achtung bei Eigentumswohnungen	163
Der Trick mit der gegenseitigen Vermietung funktioniert nicht	163
Wirklich Steuerfrei nach 10 Jahren? – Fallstricke	163
Steuern sparen durch Erhöhung der Gebäudeabschreibung	164
Schimmel	166
Was tun wenn der Mieter wegen Schimmel die Miete mindern will?	166
VOIP-Nummer anstatt Handynummer	166
Kein Indexmietvertrag	167
Mitvertrag über Haus und Grund	167
Vermieterrechtsschutz	168
Allgemeinstrom/Gas - Alternative zu Check24	168
Checkliste Übergabe	169
Mietanzeigen auf Immobilienscout24 kostenlos veröffentlichen	170
Bonitätsprüfung der Mieter	170
Strategie: Neue Mietverträge nach Kauf herausgeben	170
Strategie: Barkaution mit 2% Verzinsung	170
Einkunfterzielungsabsicht bei Leerstand	171
Hausverwaltungsprogramm Immoware24	171
Objetaufwertung	173
Aufstockung	173
Balkonanbau?	173
Terrassenanbau	173
Garagen ausbauen	173
Zusätzliche Garagen	174
Privatgärten anlegen	174
Tote Flure optimieren	174
Wohnungseigentümergeinschaften	174
Gewerke-Spiel mit Bankfinanzierung	175
Falsches Vorgehen bei einer Modernisierung (Gründe)	176
Aufteilung eines Mehrfamilienhauses	177
Ausbaupotential prüfen	178
Lösung für das Stellplatzproblem	178
Lösung für Abstandsflächenproblematik	178
Entfernen des Öltanks	179
PV-Anlage - Photovoltaikanlage auf dem Dach?	179

Beispiel-PV-Anlage (Installation 10/2017)	179
Optimierungsmöglichkeit 1: Bitcoin-Mining	180
Optimierungsmöglichkeit 2: Mieterstrom	180
BHKW - Blockheizkraftwerk	181
Höchstmögliche Nutzung	181
Vorsicht bei der Bauabzugssteuer	182
Teilung EFH in einzelne Wohnungen	182
3 Objektgrenze	182
Ein paar Hintergründe zum gewerblichen Grundstückshandel	183
Verlängerung der 3-Objektgrenze von 5 auf 10 Jahre	183
Strommast auf dem Gelände	184
Großes Grundstück für Nachverdichtung (Neubau)	184
Die Objektaufwertung	184
Ausbau Keller zu Wohnraum	184
Checkliste Kellerausbau	184
Deine Strategie muss zu deinem Standort passen	185
Umnutzungen	186
Nachverdichtung	186
Strategien	187
Standortaufwertung	187
Spezialstrategien	189
Lagercontainer – Self Storage	189
Einzelhandelsflächen zu Self-Storage umnutzen	189
Garagenparks in Gewerbegebieten	190
Großgaragen	190
Wie Investoren mit dem US-Häusermarkt Milliarden machen	190
Das Immobilienspiel von Blackrock und Co.	191
Herrenlose Grundstücke aneignen (Okkupations-Strategie)	192
Kauf von Nachbargrundstücken	192
Erbengemeinschaften	193
Ausbietungsgarantie bei Zwangsversteigerungen	193
Privatstraße kaufen	194
Gemeinsamer Erwerb als Gemeinschaft in Bruchteilseigentum	194
Mit der Dummheit der Kapitalanleger Geld verdienen	195
Aufteilergeschäft Betreiberimmobilie	196
Selbst Verkäufer von Kapitalanlageimmobilien werden	196

Trend Tiny-House – ungewöhnliche Hotels zu geringem Invest	197
Wie man Stück für Stück die ganze WEG aufkauft	197
Wichtige Besonderheiten in der Kaufvertragsgestaltung	198
So was passiert nun?	199
Notwendige Voraussetzungen	199
Problem	199
Lösung	201
Hintergrund	201
Das Hartz4 Geschäfts-Modell	203
Luxussanierung/Entmietung	205
Stepp 1: Muster-Entmietungsschreiben	205
Was kostet dieses Vorgehen den Vermieter?	206
Tipp: der Hausrechtsanwalt	208
Mindset: Der Umgang mit Straftaten	210
Deutsche Gefängnisse sind überfüllt → Gefängnisstrafen selten	210
Es gibt Freischüsse – diese sollte man sich jedoch gut aufsparen	210
Grenze: 90 Tagessätze	211
Sich nicht erwischen lassen...	211
Finger weg von Auslandsgesellschaften	212
Steuerhinterziehung - das Strafmaß	212
Zins-Übersicht Beleihungsauslauf/Zinsbindung (11/2017)	214
Zusatzsicherheit	215
Andere Zusatzsicherheiten	216
Mindestkreditbetrag 50.000 €	216
Negative Schufa – was nun?	217
Die Insolvenz ist weniger schlimm als gedacht	217
Mehrfamilienhaus vs. ETW	220
Airbnb-Arbitrage	224
Automatisierung und Skalierung	225
Zweckentfremdungsverbot	225
Hotellersatzsteuer	226
Möbliertes Wohnen	228
Underrent/Overrent	228
Mietwucher bei Neuvermietung umgehen	229
Nachteil von 1-Zimmer Wohnungen	231
Aufhübschungstrick	231

Beispiele für günstige Minimal-Sanierungen	231
Immobilienmarkt Berlin	232
Es gibt aktuell keine Alternative zu Immobilien	232
Bausparer – der Zins ist gar nicht so niedrig	234
Hauptproblem: die Haushaltsrechnung	234
Nun, aber in Zukunft steigen die Zinsen doch?	235
Vergiss den Bauspar-Riester „Wohnriester“	235
Wann könnte ein Bausparer eventuell noch Sinn machen?	236
Die Bausparkassen stehen vor dem Aus	237
Wann macht die VV-GmbH Sinn?	241
Wann ist der richtige Zeitpunkt um mit einer VV-GmbH zu starten?	241
VV-GmbH vs. Privater Vermietung & Verpachtung	242
Finanzierung einer VV-GmbH	242
Vermietung der Immobilie an die eigene GmbH	243
Gewerbliche Infizierung der VV-GmbH	243
Kein Gehalt und auf gar keinen Fall Ausschüttungen	244
Musst du von deinem Mieteinnahmen leben?	244
Wann du bereits früher eine VV-GmbH gründen solltest	245
Nachteile der VV-GmbH gegenüber Privatvermögen	245
6b-Rücklage bei gewerblichen Immo-GmbHs (z. B. Airbnb)	246
Die eigennützige Familienstiftung (Vermögensabsicherung)	248
Überblick Steuern in der eigennützigen Familienstiftung	249
Anwendungsmöglichkeiten und Strategien	249
Mietkauf für ländliche Gegenden	253
Ein Einfamilienhaus zum doppelten Preis verkaufen	253
Unterlagencheckliste	255
Optionskauf für Gewerbeimmobilien	256
Untermietverträge	256
Prognose Immobilien-Preisentwicklung Deutschland	256
Cashflow und Sicherheit geht vor Wertsteigerungspotential	257
Finanzierung von KMU	261
Mikrofinanzierung (für Selbständige)	261
Kriterien Mikrofinanzierung	261
Kein Verwendungsnachweis	262
Doch es kommt noch besser: 100.000 € von der KfW	262
KfW-geeigneter Businessplan	263

Kostenfreie Businesspläne aus dem Internet	264
Immotege unterstützt dich bei der KfW-Finanzierung	265
Lass dich von einer Unternehmensberatung unterstützen	265
Fix & Flip mit Eigennutz zum EK-Aufbau	267
Fix & Flip (gewerblich)	267
ETW vs. MFH	267
Mindestmarge Flipdeal	267
Sanierungs-MFH teilen	268
Pfandtausch	268
Strategien für Geringverdiener	269
Totalsanierungsstrategie	271
Warum wollte das Objekt niemand haben?	271
Gleich eine Holding gründen	276
Steuerfreie Erträge durch Wohnungsbaugenossenschaft	280
Andere grunderwerbsteuerfreie Verkäufe	281
Nachträglich von Buchteileseigentum in GbR-Form wechseln	282
Dein Team aufbauen	284
Der 450 € Job – steuerfreier Aufbau von Eigenkapital	284
Der 450 € Job – der erste Mitarbeiter in deinem Immobilienbusiness	284
Synergien schaffen: ein Handwerksunternehmen übernehmen	285
EQJ: Immobilienkaufmann/-frau	285
Ausbildungsberechtigung	286
Immobilienfachwirt (IHK)	287
Lohnabrechnung für die eigenen Mitarbeiter	288
Der Bauschadensgutachter	288
Der Hausverwalter	289
Finanzierung	289
Der Steuerberater	290
Der Rechtsanwalt	290
Der Architekt	291
Die Assistenz	291
Finanzierung	293
Kurzfristige Finanzierung - 5 Jahre - bei Wertsteigerungspotential	293
Rollierendes Eigenkapital	293
Finanzieren ohne Eigenkapital	294
Küche/Instandhaltungsrücklage der WEG in Kaufvertrag	294

Immobilien im Ausland finanzieren	295
Probleme mit der weiteren Finanzierbarkeit in Deutschland	296
Ferienwohnungen/Kurzzeitvermietung (in Deutschland)	296
Modernisierung mitfinanzieren	297
Totalsanierungsobjekte	297
Eigenleistung zur Senkung des Beleihungsauslaufes	297
Lebensphasenbetrachtung (Bank, WIKR)	298
Ausgaben reduzieren	299
Vermögensübertragung auf Kinder	299
Übergangsfalle: Persönliche Bonität/Portfoliobetrachtung	300
Andreas Sell	300
Prognosegutachten – bei schlechter Objekteinwertung (ab 400.000 €)	301
Strategie für niedrige Einkommen zum EK-Aufbau	302
Schufafreier Kredit → illegale Eigenkapitalbeschaffung	303
Ein seriöser Anbieter ist die SIGMA Bank	303
Transaktionskonto	303
Schufa-Score total überbewertet	304
Fondspolice als Tilgungsträger	305
Viel Tilgen vs. wenig Tilgen	306
Sondertilgung	308
Warum Sondertilgungen keinen Sinn machen	308
Durch Sondertilgung ersparst du dir Zinsen	308
Durch Sondertilgung wirst du zu Bankers Liebling	309
Sondertilgung senkt den Verschuldungsgrad im Portfolio	309
Durch Sondertilgung verbessert sich die Bonität	309
In Zeiten niedriger Zinsen sollte man möglichst viel Sondertilgen	309
Durch Sondertilgung reduziere ich mein Risiko	310
Wann Sondertilgung nötig werden kann	310
Innenprovision	311
Alternative zur variablen Finanzierung	311
10 Jahre Zinsbindung	311
Untervermietung eines Zimmers in deiner Wohnung/ EFH	312
Ohne Einkommen (Ausbildung/Studium) investieren	312
Das Schenkungsmodell	313
Investor nachrangig ins Grundbuch nehmen	313
Finanzierung von Heimarbeitern	313

Investieren mit anderen zusammen (Freunde, Lebenspartner...)	314
Finanzierung von Offshore Firmen	314
Wie viel Rendite sollte die Immobilie mindestens haben?	314
Wie viel Darlehen kann ich maximal bekommen?	314
Timing in der Kommunikation mit der Bank	315
Forward Darlehen zum aktuellen Zeitpunkt (11/2017)	315
Eigennutzer-Trick	316
Airbnb	316
Wechsel in die Selbständigkeit	316
Der junge Investor – das unbekannte Wesen	318
Bei der Hausbank bekommt man Entscheidung am Tisch	318
Meine Hausbank will nicht so viele Unterlagen	319
Finanzierungsbestätigung und deren Wertlosigkeit	319
Infoprodukte und Firmenübernahmen	321
Aufgaben: machen meine Mitarbeiter – ich mache gar nichts	321
Über welche Plattformen werden Unternehmen angeboten?	322
KMU-Multiples – die durchschnittlichen Kaufpreise	323
Warum möglichst nur per Asset-Deal?	325
Welche Branchen / Themen kommen für mich in Frage?	329
Welche Unternehmen möchte ich nicht?	329
Firma mit Immobilie kaufen	329
Alternative zum selbst Bauträger spielen	330
Bürosoftware für Selbständige/Unternehmer	330
Selbstständigkeit vs. Freiberufler während Studium + PKV vs. GKV	333
Die PKV für Immobilieninvestoren	333
PKV – Private Krankenversicherung für Privatinvestoren sinnvoll?	334
PKV im Alter: Medienpropaganda - was PKV wirklich kostet	335
Beitragsabsenkung	335
Geringere Beitragssteigerung in der PKV als in der GKV	335
Wechsel von der PKV in die GKV im Alter selten nötig	337
Wechsels in den Basis-Tarif im Alter mit GKV-Leistungen	337
PKV wird nicht deswegen teurer, weil Versicherte älter werden	338
PKV Beitrag wird im Alter günstiger	338
Private Rentenversicherung	341
Anderer Verischerungsquatsch: Riester / Rürup / BAV	341
Theoriewissen vertiefen - Gasthörer Zugang an Unis/Hochschulen	342

Studieren oder Ausbildung?	342
Allgemeines zu deiner Immobilienstrategie	343
Fokussiere dich	343
Wiederholung bringt Professionalisierung rein	343
Die bevorstehende Revolution	343
Die nächste Stufe ist die Digitalisierung	344
Kapital einsammeln – so geht es ohne Bafin-Zulassung	346
Was für einen Zins anbieten?	347
Wie kommst du an Investoren?	347
Massenmultiplikator: Finanzvertrieb	348
Wie du im Direktvertrieb vorgehen kannst	349
Schritt 1: Zielgruppe definieren	350
Schritt 2: Messestand bei Veranstaltungen deiner Zielgruppe	350
Alternativ: Zielgruppenoffene Infoseminare als Einstieg	350
Wie du die Seminare (Abendveranstaltungen) bewirbst	350
Beispiel für einen Elevator-Pitch	351
Leadgenerierung für den nächsten Schritt	351
Mindest	352
Passende Immobilien für Gemeinschaftsdeals	352
Investor + passiver Co-Investor	352
Modell: Investor + Investor	353
Definiere eine klare Strategie	353
10 Umsetzungsschritte	353
Inhalte einer Abendveranstaltung oder Essen	354
Mögliche Strukturierung eines Gemeinschafts-Deals	355
Gebühren-Modelle	355
Online-Tools für Projektmanagement von Immo-Investoren	355
Bail-in	355
Die Mär vom Einlagensicherungsfonds	356
Nur für größere Profiinvestoren	358
Grundsätzliches zur variablen Finanzierung vorweg	358
Indikator 1: der Frühindikator – Geldmenge M3	358
Geldschöpfung entsteht durch Kreditvergabe der Banken	359
Indikator 2: Die Kerninflationsrate	359
Phase 1: Die lange niedrige Seitwärtsphase	359
Phase 2: Die mittlere Phase steigender Zinsen (ca. 1,5 Jahre)	360

Phase 3: Kurzer Höhepunkt (1 - 6 Monate)	360
Phase 4: Kurze Phase fallender Zinsen (ca. 6 - 24 Monate)	360
Wie funktioniert das SWAP-Geschäft nun genau?	361
Warum behältst du den Zins-SWAP nicht?	361
Vorfälligkeitsentschädigung anders herum	361
Echte Zinswende oder kleine Schwankung? Beispiel 2011	364
Die Übergeordnete Strategie	365
Warum ist die variable Finanzierung schwer zu bekommen?	365
Warum ist beim Zins-SWAP eine besonders hohe Bonität nötig?	365
Zins-SWAP bei 5-jähriger Zinsbindung anstatt variabel	366
Alternative zum Zins-SWAP – das Zinscap für Privatpersonen	366
Wer kann einen Zins-SWAP kaufen?	366
Die Vertragsausgestaltung eines variablen Darlehens	367
Wie bringst du Banken dazu variable Darlehen zu vergeben?	367
Einen fairen Zins für variable Finanzierungen bekommen	368
Ein exzellent aufbereiteter Kreditantrag	368
Warum es ohne nicht geht	369
Eine Aufgabe für einen Finanzierungsvermittler	369
Zinssatz herunterhandeln (hinterher)	369
Die Anpassungsschwelle	370
Non-Recourse-Finanzierungen + Exitstrategie Verkäufendarlehen	370
Minuszinsen und EURIBOR-Finanzierung	371
Beleihungsausläufe in unterschiedlichen Marktphasen	371

Haftungsausschluss

Als mündiger Investor bist du selbst, einzig und allein verantwortlich für entsprechende Informationen zu besorgen und dir deine eigene Meinung zu bilden und daraus Handlungen abzuleiten. Alle Informationen in diesem Buch sind als Denkanregungen zu verstehen und begründen keine absolute Richtigkeit. Dieses Buch vermittelt grundsätzliches Wissen zum Investieren in Immobilien und Firmen. Es stellt keine Aufforderung oder Handlungsempfehlungen dar und es findet keine Individualberatung statt. Der Autor und der Verlag übernehmen keinerlei Haftung.

Dieses Buch ersetzt auch keinen Steuerberater oder Rechtsanwalt oder dessen Beratung. Es kann dir nur Impulse geben um mit deinen Beratern eine entsprechende Strategie auszuarbeiten. **Für Finanzierungen und Strategieberatung biete ich dir gerne meine Unterstützung an und freue mich auf den Austausch mit dir!**