

Checkliste für den Wohnungskauf

Einer Immobilie zur Kapitalanlage als
Privatperson in Deutschland



**TSCHAUDER
IMMOBILIEN**

Grundbuch statt Sparbuch

www.tschauder-immobilien.de

Version: 2024.00

1. Zieldefinition

- Welches Ziel soll primär mit der Investition in Immobilien erreicht werden? (z.B. Rendite auf Eigenkapital / Fremdkapital erzielen, Vermögenssicherung, Vermögensaufbau, Cashflow...)

- Was ist das Ziel hinter dem Ziel? (z.B. Immobilie zur Altersvorsorge -> Bei Renteneintritt Zusatzeinkommen in Form von Mieteinnahmen generieren)

- Warum sind dir die Ziele wichtig, Gründe dafür

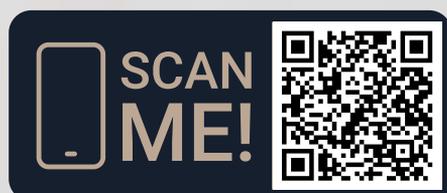
- Was bist du bereit zu investieren um deine Ziele zu erreichen?

2. Ansprechpartner

Ansprechpartner für dein spezielles Vorhaben

Hilfestellung von Experten wird bewusst abgelehnt, Gründe dafür

Du bist auf der Suche nach einem passenden Ansprechpartner, welcher dich im gesamten Prozess unterstützen kann inkl. Objekte passend deiner Situation und Ziele samt Immobilienfinanzierung zu Top-Konditionen?



www.tschauder-immobilien.de/kapitalanlage

3. Kenne dein Budget

Wie viel Eigenkapital / Ersatz für Eigenkapital steht zur Verfügung?

Wie hoch darf die eigene Belastung unterm Strich pro Monat liegen?

In welcher Höhe kann und darf die monatliche Belastung im „Worst Case“ maximal sein, z.B. Leerstandsrisiko?

Wenn du dir nicht sicher bist, in welchen Rahmen du dich bewegen kannst, tritt gerne in Kontakt und wir analysieren kostenfrei deine individuelle Situation:



www.tschauder-immobilien.de/immobilienfinanzierung

4. Risiko oder kein Risiko

Bestimme welche möglichen Risiken überhaupt für dich speziell ein Risiko darstellen. Erweitere diese Liste nach deinen individuellen, möglichen Risiken, welche dir "Bauchschmerzen" bereiten können und analysiere warum dieses spezielle Risiko überhaupt für dich ein Risiko darstellt und was mögliche Konsequenzen sein können.

Leerstandsrisiko

Häufiger Mieterwechsel

Distanz zur Immobilie von dem eigenen Standort betrachtet

Mietnomaden

Reparaturen/Sanierungen

Wegfall von persönlichen Einnahmenquellen (z.B. Arbeitslosigkeit)

Anschlussfinanzierung

Weitere

5. Wahl der Immobilienart

- Saniertes Denkmalobjekt (z.B. Steuervorteile)

- Betreiberimmobilie ggf. langlaufende Mietverträge

- Neubau ggf. attraktive KfW-Zuschüsse

- Saniertes Objekt / Wohnung

- Bestandswohnung / Objekt

- Gewerbeimmobilie

- Weitere

- Begründung der Wahl und welche resultierenden Vorteile in Betracht gezogen werden:

6. Mögliche Zusatzoptionen

Mietenpoolvertrag, Begründung

Sondereigentumsverwaltung/Mietverwaltung (www.tschauder-immobilien.de/mietverwaltung), Begründung

Versicherung gegen Mietausfall, Begründung

Mietnomadenversicherung, Begründung

Rechtsschutzversicherung für Vermieter, Begründung

Absicherung durch eine Lebensversicherung, Begründung

Weitere, Begründung

Du benötigst Angebote für spezielle Versicherungspolice als Vermieter?
Nimm gerne Kontakt auf!



www.tschauder-immobilien.de/kontakt

8. Passende Immobilie finden

- Mithilfe meines Ansprechpartners, z.B. Tobias Tschauder - Tschauder-Immobilien (www.tschauder-immobilien.de)

- Recherche auf den Onlineportalen Immoscout24, Immowelt...

- Zwangsversteigerungen

- Recherche im Bekanntenkreis

- Weitere

Du bist auf Objektsuche? Wunderbar, im Schnitt habe ich Zugriff auf etwa 400 Mio. Euro Immobilienvolumen deutschlandweit. Sicher ist auch was passendes für dich dabei.



www.tschauder-immobilien.de/objekte

9. Allg. Daten der Immobilie

Wohnungsnummer

Straße

PLZ / Ort

Wohnungsgröße in m²

Zimmerzahl

Du bist auf Objektsuche? Wunderbar, im Schnitt habe ich Zugriff auf etwa 400 Mio. Euro Immobilienvolumen deutschlandweit. Sicher ist auch was passendes für dich dabei.



www.tschauder-immobilien.de/objekte

10. Analyse der Immobilienlagen

Mehr zum Thema Lagen „Makrolage / Mesolage / Mikrolage“, was diese bedeuten und warum diese so wichtig sind, kannst du hier nachlesen:



www.tschauder-immobilien.de/lage-lage-lage/

Makrolage

Wie sieht es mit Zuwanderung oder Abwanderung aus?

Welches ungefähres Durchschnittsalter herrscht in der Region/Stadt/Ort? Leben hier bevorzugt eher ältere oder jüngere Menschen

Wie sieht es mit der Wirtschaft in der Gegend aus?

10. Analyse der Immobilienlagen

- Gibt es Hochschulen oder Universitäten? (Studenten neigen dazu, sich nach dem Studium in der Region beruflich oder familiär zu verwurzeln.)

- Wie sieht es mit der Arbeitslosenquote aus?

- Infrastruktur: Autobahnanbindungen, ggf. Flughafen vorhanden?

- Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote, was ist vorhanden?

- Wie schätzt du die Zukunft der Region / Stadt ein?

10. Analyse der Immobilienlagen

Mesolage

Welche Art von Menschen leben in der Region/Viertel?

Wie hoch sind die Referenzmieten z.B. die Kaltmieten pro m² in der Gegend/Viertel?

Welche Firmen bzw. Unternehmen gibt es in der Nähe?

Welche Pendelmöglichkeiten bzw. Verkehrsanbindungen gibt es?

Wie weit ist das Stadtzentrum entfernt?

10. Analyse der Immobilienlagen

Mikrolage

- Gibt es in der direkten Umgebung Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Kneipen/Bars/Restaurants...?

- Wo ist die nächste Bushaltestelle oder Zuganbindung?

- Sind in diesem Objekt Gewerbeeinheiten, könnte da zu viel Lärm anfallen?

- Wie ist die Nachbarschaft?

10. Analyse der Immobilienlagen

Mikrolage

Zugang zur Wohnung, z.B. gibt es einen Aufzug?

Wie ist die Bebauungsdichte, welchen Blick hat man aus dem Fenster?

Wie hoch sind die Mieten anderer Wohnungen im gleichen Objekt?

Herrscht hoher Lärm, z.B. Straßenlärm?

Wie ist die Nachbarschaft im Objekt?

11. Überschlagsrechnung

Wichtig, die Erstberechnung unbedingt vor der Besichtigung durchführen!
(Ausschluss von emotionalen Einflüssen)

Neben den Lagen ein essenziell wichtiger Schritt ist die erste Immobilienberechnung /Überschlagsrechnung ob mit der Investition die gewünschten Ziele überhaupt erreicht werden können und ob es sich überhaupt lohnt die potentielle Immobilie weiter zu betrachten.

Idealerweise verwendest du den Immobilienrechner von Tschauder-Immobilien. Dieses Excel-Tool kannst du dir hier für 0 Euro herunterladen:



www.tschauder-immobilien.de/immobilienrechner

Mehr zur Mietrendite Berechnung kannst du hier nachlesen:

www.tschauder-immobilien.de/mietrendite-berechnung



- Immobilienrechner heruntergeladen

- Überschlagsrechnung durchgeführt

- Ersteinschätzung über die rechnerische Erstbetrachtung (Begründung, können die gewünschten Ziele überhaupt erreicht werden? Ja/Nein, weil...)

12. Kontaktaufnahme Banken

Hier geht es in erster Linie darum, dass du Bankkontakte bzw. zu passenden Ansprechpartner knüpfst und von deinem Vorhaben und Ziele erzählst.

Stelle bei einem Termin unbedingt klar, dass du jetzt keine Nägel mit Kopfe machen willst, sondern erstmal von deinem Vorhaben erzählen möchtest und auf der Suche nach einem passenden Finanzierer/in bist!

Welche Unterlagen du fürs Erste mitbringen solltest:

- Exposé
- Vorkalkulation z.B. mithilfe dem Immobilienrechner von Tschauder-Immobilien: www.tschauder-immobilien.de/immobilienrechner (Stelle klar, dass es sich hierbei nicht um die finale Kalkulation handelt, sondern erstmal einen ersten Eindruck zur Rentabilität geben sollte)
- Deine persönliche Selbstauskunft zu deiner finanziellen Situation
- Deinen Pass und ggf. deine Aufenthaltsgenehmigung

Achte unbedingt auf ein ordentliches Auftreten und Sauberkeit der Unterlagen!

Erkläre, dass du fürs Erste erfragen möchtest, ob diese Immobilie grundsätzlich für dich finanzierbar wäre und mit welchen Konditionen in etwa rechnen kannst, z.B. ungefähre Zinssatz vorab.

12. Kontaktaufnahme Banken

Lass dir von dem Banker/Immobiliendarlehensvermittler/in dazu gerne eine Checkliste geben, welche Unterlagen für ein unverbindliches Finanzierungsangebot nötig sind.

Unterlagenliste erhalten?

Aktuelle, ungefähren Zinssätze vorab:

Du möchtest ein unverbindliches Konditionsangebot passend zu deiner Situation und zu deinem Vorhaben erhalten? Nimm Kontakt auf:



www.tschauder-immobilien.de/immobilienfinanzierung

13. Immobilienbesichtigung

Verwende hierzu die Checkliste Wohnungsbesichtigung. Diese kannst du dir hier kostenfrei herunterladen:



www.tschauder-immobilien.de/checkliste-wohnungsbesichtigung

Checkliste Wohnungsbesichtigung heruntergeladen?

Kurzfassung, Ergebnisse der Besichtigung



**TSCHAUDER
IMMOBILIEN**
Grundbuch statt Sparbuch

Haftungsausschluss:

Dieses Dokument ist eine unverbindliche Vorlage. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Es ersetzt keine individuelle rechtsanwältliche/steuerliche/finanzielle Beratung! Bei diesem Dokument handelt es sich um Marketingmaterial.

© Tschauder-Immobilien, Tobias Tschauder, www.tschauder-immobilien.de - Alle Rechte an diesem Dokument sind vorbehalten. Änderungen/Anpassungen jeglicher Formen sind ohne ausdrückliche Genehmigung des Urhebers untersagt.

14. Unterlagenliste zur Prüfung

- Aktueller Grundbuchauszug
- Teilungserklärung
- Lageplan
- Grundrisse
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Wohnflächenberechnung
- Energieausweis
- Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen
- Wirtschaftspläne
- Informationen zu den Rücklagenfonds
- Sind demnächst größere Investitionen am Objekt geplant?

- WEG-Verwaltervertrag (mehr Infos und Beispiel: www.tschauder-immobilien.de/weg-verwaltung)

14. Unterlagenliste zur Prüfung

- Ggf. Mietverwaltervertrag (mehr Infos und Beispiel: www.tschauder-immobilien.de/mietverwaltung)
- Ggf. Mietenpoolvertrag
- Wie lange ist der/die Verwalter schon für das Objekt tätig?

- Wohngebäudeversicherung
- Bestehende Mietverträge, falls das Objekt bereits vermietet ist
- Die letzten Hausgeldabrechnungen

Bei Sanierungsobjekten / Neubau:

- Baugenehmigung/en
- Baubeschreibung & Leistungsbeschreibung inkl. Terminplan
- Zahlungspläne

15. Ggf. Kostenaufstellung f. Sanierung

Du solltest dir bei einer nötigen Sanierung/Renovierung eine detaillierte Auflistung samt Kosten erstellen, welche notwendigen Arbeiten durchgeführt werden müssen.

Hinweis:

Richte dich bei Sanierungen an die allgemeinen Mieter und gestalte die Wohnung nicht nach bestimmten Vorlieben, z.B. spezielle Fliesenfarben im Bad!

- Auflistung aller nötigen Arbeiten erstellt
- Angebote eingeholt
- Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen / Regelungen z.B. Sanierungsauflagen
- 15%-Grenze bei Sanierungen bedacht?
- Kostenaufstellung erledigt? Erwartender Kostenaufwand:

- Terminplan erstellt

Haftungsausschluss:

Dieses Dokument ist eine unverbindliche Vorlage. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Es ersetzt keine individuelle rechtsanwaltliche/steuerliche/finanzielle Beratung! Bei diesem Dokument handelt es sich um Marketingmaterial.

© Tschauder-Immobilien, Tobias Tschauder, www.tschauder-immobilien.de - Alle Rechte an diesem Dokument sind vorbehalten. Änderungen/Anpassungen jeglicher Formen sind ohne ausdrückliche Genehmigung des Urhebers untersagt.

16. Rücksprache Steuerberater/in

Halte vor der Investition unbedingt Rücksprache über dein Vorhaben mit deinem persönlichen Steuerberater/in und besprecht im Detail die geplante Immobilieninvestition!

- Was gibt es bzgl. der Investition zu beachten, passend zur persönlichen-steuerlichen Situation?

- Ggf. Modernisierungen, Sanierungen/Renovierungen besprochen? Ergebnisse:

- Persönliche, steuerliche Auswirkungen diskutiert

- Steuerliche Einschätzung erhalten?

- Ergebnisse ausgewertet? Resultate:

17. Konditionsangebot Finanzierung

Greife auf die zuvor die geknüpften Kontakte / Hausbank zurück und lasse dir ein unverbindliches Finanzierungsangebot erstellen.

Du möchtest ein unverbindliches Konditionsangebot passend zu deiner Situation und zu deinem Vorhaben erhalten? Starte deine Anfrage:



www.tschauder-immobilien.de/immobilienfinanzierung

- Mögliche KfW-Förderungen / Finanzierungen berücksichtigt?
- Die geforderten Unterlagen übermittelt inkl. Immobilienkalkulation (liefere lieber mehr als zu wenig, Finanzierer hassen es den Unterlagen nachlaufen zu müssen!)
- Mit dem Finanzierungsexperten ideale Finanzierungsstruktur ausgearbeitet
- Angebot erhalten:
 - Darlehensbeträge: _____
 - Bereitstellungszinsen: _____
 - Art des Darlehen (z.B. Annuitätendarlehen): _____
 - Sollzinsbindungen in Jahren: _____
 - Sollzinssätze [% p.a.]: _____
 - Effektive Jahreszinsen [% p.a.]: _____
 - Anfängliche Tilgung [% p.a.]: _____
 - Monatliche Raten: _____
 - Bearbeitungskosten: _____

18. Finale Immobilienkalkulation

Du kannst hierzu idealerweise den Excel-Immobilienrechner von Tschauder-Immobilien verwenden, welchen du dir hier für 0 Euro herunterladen kannst:



www.tschauder-immobilien.de/immobilienrechner

- Download Excel-Immobilienrechner
- Immobilienkalkulation mit den finalen Werten revidieren
- Bewertung / Gegenüberstellung zur Überschlagsrechnung. Können die Investmentziele tatsächlich erreicht werden? Begründung:

Beachte:

Keiner kann die Zukunft vorhersehen! Die Immobilienberechnung widerspiegelt nur ein mögliches Ergebnis, wie sich die Investition entwickeln kann. Dennoch ist sie ein essentiell wichtiger Schritt für eine Kaufentscheidung. Wie sich die Investition tatsächlich über die Jahre entwickelt kann nicht berechnet werden weder noch im Detail vorhergesehen werden!

19. Kaufvertragsentwurf

Lass dir gemeinsam mit dem Veräußerer oder über den Makler/Ansprechpartner, bei einem gewählten Notariat einen Kaufvertragsentwurf erstellen. Der gewählte Notar/in steht dir bei auftretenden Fragen zum Vertrag zur Verfügung.

- Entwurf eines Kaufvertrages aufgesetzt
- Kaufvertrag geprüft ggf. durch Dritte prüfen lassen
- Ggf. Anpassungen durchführen lassen

Wie so ein Kaufvertrag für eine Immobilie aufgebaut und dieser aussehen kann, kannst du hier nachlesen. Ebenso kannst du dir ein Beispiel herunterladen.



www.tschauder-immobilien.de/kaufvertrag-immobilie

20. Finales Immobiliendarlehen

Lass dir von deinem Immobilien-Finanzierungsexperten die finalen Darlehensverträge passend zum Konditionsangebot erstellen.

- Darlehensverträge erhalten
- Verträge geprüft und mit dem Konditionsangebot verglichen
- Darlehensverträge unterzeichnet

Du benötigst Unterstützung bei der Finanzierung deiner Immobilie? Nimm Kontakt auf:



www.tschauder-immobilien.de/immobilienfinanzierung

21. Immobilienkonto einrichten

Erstelle ein separates „Immobilienkonto“! Die Buchungen müssen zur Übersichtlichkeit unbedingt vom persönlichen Koto getrennt werden!

Bei mehreren Immobilien können die jeweiligen Buchungen mittels Softwarelösung voneinander zur Übersichtlichkeit und Auswertung voneinander getrennt werden.

Mögliche Software: <https://www.star.money.de/>

Trennung der jeweiligen Immobilie über eine Kostenstelle (z.B. Immobilie: Whg. 1, Musterstraße 8, 12345 Musterort)

Kategorie Investmentimmobilie:

- Bewirtschaftungskosten (Nebenkostenvorauszahlungen, Hausgeld, Grundsteuer...)
- Kaltmieteinnahmen
- Kauttionen
- Möblierung
- Modernisierungen/Sanierungen/Renovierungen
- Vermietung
- Immobiliendarlehen-01, 02...
- WEG-Rücklagen
- ...

Es können automatisierte Zuordnungen sowie Splittungen erstellt werden, Mieteinnahmen -> Kaltmiete-Nebenkostenvorauszahlungen.

Jeweils zum Jahresende kann mit wenigen Klicks eine Kostenstellenauswertung der jeweiligen Immobilie als PDF erstellt werden. Du hast deine laufenden Kosten somit klar im Blick.

Immobilienkonto eingerichtet

Ggf. Software integriert

22. Notarielle Kaufabwicklung

Nach Erhalt des Kaufvertragsentwurfes müssen für Privatpersonen in Deutschland mindestens zwei Wochen Bedenkzeit vergehen, bis eine notarielle Beurkundung überhaupt stattfinden kann.

- Notarielle Beurkundung stattgefunden bzw. Kaufvertrag unterschrieben
- Grundschuldbestellung unterschrieben
- Maklercourtage bezahlt

Eintragungsbekanntmachung ins Grundbuch prüfen

- Angaben zum aktuellen Eigentümer und den betroffenen Flurstücken
- Eintragungsbekanntmachung ins Grundbuch prüfen
 - Abteilungen, erste bis dritte Abteilung
 - Auflassung
 - Eintragungen bzw. Löschungen
 - Eigentümer, Grundschulden
- Kaufpreisfälligkeit -> Kaufpreis an den Verkäufer bezahlt (Folge hierzu unbedingt den Anweisungen des jeweiligen Notars!)
- Fällige Grunderwerbssteuer bezahlt
- Notarkosten bezahlt
- Rechnung Grundbuchamt beglichen
- Beglaubigte Abschriften erhalten und geprüft
 - Kaufvertrag
 - Teilungserklärung
 - Grundschuldbestellung
- Aktuellen Grundbuchauszug beantragt, erhalten und auf Richtigkeit geprüft

Haftungsausschluss:

Dieses Dokument ist eine unverbindliche Vorlage. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Es ersetzt keine individuelle rechtsanwaltliche/steuerliche/finanzielle Beratung! Bei diesem Dokument handelt es sich um Marketingmaterial.

© Tschauder-Immobilien, Tobias Tschauder, www.tschauder-immobilien.de - Alle Rechte an diesem Dokument sind vorbehalten. Änderungen/Anpassungen jeglicher Formen sind ohne ausdrückliche Genehmigung des Urhebers untersagt.

23. Eintritt in die Eigentümergemeinschaft

- Erledigung notwendiger Formalitäten
- Zählerstände IST übermittelt und protokolliert

24. Optionale Mietverwalt., Mietenpool...

- Vertrag mit Mietverwaltung/Sondereigentumsverwaltung geschlossen
- Mietenpool-Vertrag unterschrieben
- Zählerstände IST übermittelt und protokolliert

25. Versicherungen abschließen

- Begründung der Entscheidungen:

- Gesamtkosten der Versicherungen:

- Nötige Verträge geschlossen

26. Ggf. Sanierungsarbeiten durchführen

Geplante Sanierungs-, Renovierungs-, Modernisierungsarbeiten nach Plan durchgeführt

Soll / IST-Kostenauswertung, Bemerkungen:

Resultate:

27. Vermietung

Ein sehr wichtiger Schritt ist die Wahl des passenden Mieters. Neben dem Erhalt und der Pflege deiner Immobilie als Kapitalanlage bestimmen unter anderem die laufenden Mieteinnahmen die Rentabilität deiner Investition in Immobilien. Auch den Verwaltungsaufwand!

Ggf. Makler beauftragt:

Immobilie in den gängigen Portalen inseriert

Freiwillige Mieter Selbstauskünfte erhalten und vorselektiert

Wie so eine "Freiwillige Mieter Selbstauskunft" aussehen kann, was drin stehen sollte und darf, kannst du hier nachlesen. Ebenso kannst du dir eine kostenlose Mieter Selbstauskunft als PDF herunterladen:



www.tschauder-immobilien.de/mieterselbstauskunft

Besichtigungen durchgeführt? Eindrücke:

27. Vermietung

Passt der potentielle Mieter zum Objekt? Ja/Nein weil...

Mietvertrag geschlossen? Neuer Mieter, Kaltmiete + Nebenkostenvorauszahlung:

Wichtig! Wohnungsgeberbestätigung Meldebehörde übermittelt

Schlüsselübergabe mit dem Mieter

Wohnungsübergabeprotokoll geführt

Wie so ein "Wohnungsübergabeprotokoll" aussieht, welche Daten erfasst werden sollten, kannst du hier nachlesen. Ebenfalls kannst du dir als PDF ein kostenfreies Wohnungsübergabeprotokoll als Muster herunterladen:



www.tschauder-immobilien.de/wohnungsuebergabeprotokoll

Weitere Notizen:

29. Dokumentation

Lege alle Unterlagen sauber strukturiert und vor allem nachvollziehbar digital oder in Papierform ab!

- Ordner mit Unterordner bzw. Register erstellt und alle Dokumente, Berechnungen, Rechnungen, Urkunden, Verträge... erstellt

- Alle Dokumente abgelegt:
 - Objektunterlagen
 - Kaufvertrag-Kaufabwicklung
 - Darlehensverträge
 - Versicherungen
 - Rechnungen
 - Finanzamt
 - Mietermanagement
 - Hausverwaltung
 - WEG
 - Teilungserklärung
 - Kalkulationen
 - Reparaturen-Sanierungen-Instandhaltung
 - Grundbuchauszüge
 - Kontoführung
 - ...