



Der Mrs. Property® Guide

In 7 Schritten zu deiner ersten
vermieteten Eigentumswohnung

MAIKE KIPKER

MRS. 
PROPERTY

Der Mrs. Property® Guide

Du sorgst dich vor finanzieller Abhängigkeit im Alter?

Du möchtest mit **Mieteinnahmen** aus einer Eigentumswohnung einen Teil deiner **Rentenlücke** schließen? Du weißt jedoch nicht, wo du anfangen sollst?

Dann ist der Mrs. Property Guide genau richtig für dich! Hier erfährst du Schritt für Schritt, wie du in deine erste **Immobilie als Kapitalanlage** investierst, wie du dich darauf **vorbereiten** kannst und wie der gesamte **Kaufvorgang** vor sich geht.

Los geht's!



Schritt 1

Eigne dir Wissen an!

Ja, ich weiß. Du bist voller **Motivation** und möchtest am liebsten gleich loslegen. Wie bei jedem Investment, das **Rendite** verspricht, ist auch die Investition in deine erste Eigentumswohnung mit **Risiken** behaftet. Um diesen Risiken begegnen zu können, musst du dir zunächst **Zeit** nehmen, dir **Wissen** anzueignen.

Merke:

Keine Rendite ohne Risiko!

Praxisaufgabe:

Überlege dir, was für ein **Lerntyp** du bist. Für jeden Lerntyp gibt es geeignete Quellen für Wissen rund um das Thema Immobilien. Falls du gerne Bücher liest, wie ich, dann schau unbedingt [hier](#)* vorbei - dort habe ich dir meine Buchtipps für Immobilien verlinkt.

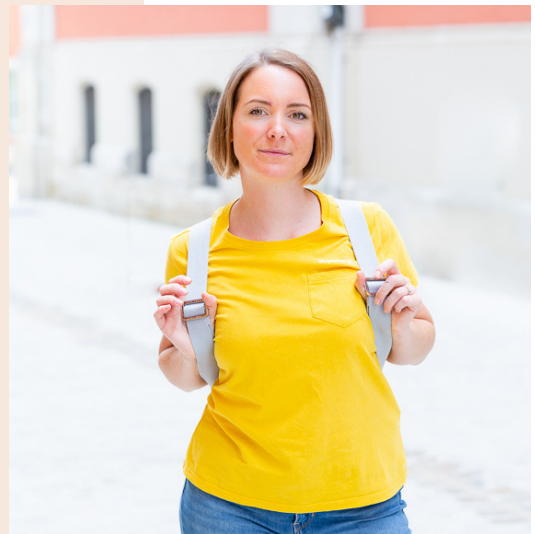
Ich bin ein...

- ☐ visueller Lerntyp - Bücher oder Videokurse** sind das Richtige für mich
- ☐ auditiver Lerntyp - Podcasts oder Audiokurse sind das Richtige für mich
- ☐ kommunikativer Lerntyp - das Mrs. Property Mentoring ist das Richtige für mich

Schritt 2

Bereite deine Finanzierung vor

Das Schöne an der **Assetklasse der Immobilien** ist, dass du hier mit einem großen Teil **Fremdkapital** investieren kannst und somit die Rendite auf dein eingesetztes **Eigenkapital** steigerst. Das Fremdkapital wird dir von einer **Bank** zur Verfügung gestellt. Du musst dich jedoch gut **vorbereiten**, um eine Bank bestmöglich von dir zu **überzeugen**.



Merke:

Erst zur Bank, dann zur Besichtigung!

*Affiliate Link

**Im September 2021 kommt der Mrs. Property Videokurs!! Whooooohooooo!

Praxisaufgabe 1:

Erstelle deine persönliche **Haushaltsrechnung**, indem du alle deine monatlichen **Einnahmen** deinen **Ausgaben** gegenüberstellst. Vergiss nicht die jährlichen Beiträge für Versicherungen o.Ä., diese Beträge teilst du einfach durch zwölf und listest sie ebenfalls mit auf. Deine Haushaltsrechnung sollte deutlich positiv sein (einige hundert Euro).

Praxisaufgabe 2:

Erstelle deine persönliche **Vermögensbilanz**, indem du alle deine **Vermögenswerte** (Guthaben auf Giro- und Tagesgeldkonten, Depots, Rückkaufswerte für Versicherungen, etc.) deinen **Verbindlichkeiten** (Studienkredit, Autofinanzierung etc.) gegenüberstellst. Auch deine Vermögensbilanz sollte deutlich positiv sein.

Tipp:

Besorge dir eine eigene SCHUFA Auskunft und checke deinen Score!

Mit diesen Unterlagen bewaffnet, kannst du dich nun bei einer **Bank** deines Vertrauens oder einer **Finanzierungsvermittlung*** deiner Wahl vorstellen und deinen **persönlichen Finanzierungsrahmen** abstecken.

Schritt 3 Finde deinen Investitionsstandort



Es gibt viele Dinge, auf die du bei deiner ersten Eigentumswohnung **Einfluss** nehmen kannst - **Zustand, Ausstattung und die Höhe der Miete**. Aber eine Sache kannst du nie wieder verändern: die **Lage!** Wähle also deinen Investitionsstandort mit Bedacht aus. Der Ort sollte für dich die **richtigen Kriterien** erfüllen - er soll für dich **erreichbar** und **erschwinglich** sein und hier sollen auch in vielen Jahren noch Menschen wohnen wollen. Schließlich möchtest du in der fernen **Zukunft** von den **Mieteinnahmen** profitieren.

*Ich empfehle dir BauFi Rheinland - klicke [hier](#) und lass dir deinen Finanzierungsrahmen abstecken (Affiliate Link).

Merke:

Die Lage deiner Immobilie kannst du im Nachhinein nicht ändern!

Praxisaufgabe:

Liste einmal **20 Städte** im **Umkreis von 1 Stunde Fahrzeit**, um deinen Wohnort auf. Recherchiere **durchschnittliche Kaufpreise und Mieten** sowie **Merkmale**, die auf eine **sichere Zukunft** hinweisen (Universitäten, große Unternehmen etc.). So nährst du dich deinem **Investitionsstandort** an.

Stadt	Entfernung	Kaufpreise	Mieten	Merkmale

Tipp:

Hier darf auch dein **Bauchgefühl** mitentscheiden!

Schritt 4:

Finde deine erste Eigentumswohnung...

...und überzeuge Makler:in oder Verkäufer:in. Hast du dich auf **wenige Standorte** festgelegt, kann es losgehen mit der **Suche** nach deiner ersten Eigentumswohnung! Dabei heißt es: **Viel hilft viel!** Nur ab und zu auf den einschlägigen Portalen surfen hilft dir nicht.



Praxisaufgabe:

Erstelle bei **allen (!!)** Immobilienportalen ein Profil und hinterlege dort ein Suchprofil. Dabei kannst du mit dieser **Checkliste** arbeiten:

- ☐ <https://www.immobilienscout24.de>
- ☐ <https://www.ebay-kleinanzeigen.de>
- ☐ <https://www.immowelt.de>
- ☐ <https://www.immonet.de>
- ☐ <https://www.ivd24immobilien.de>
- ☐ <https://www.homeday.de/de/immobilie-kaufen/>
- ☐ ...und viele weitere mehr

Merke:

Bei der Suche nach geeigneten Objekten gilt das **Gesetz der großen Zahl**. Je mehr Wohnungen du anfragst und besichtigst, desto größer sind deine Chancen!

Sobald eine Wohnung **online** ist, die deinem **Suchprofil** entspricht, formuliere einen **ansprechenden Text**, um Makler:in oder Verkäufer:in schon beim ersten Kontakt zu überzeugen und sichere dir den **ersten Besichtigungstermin!**

Tipp:

Nutze eine Metasuchmaschine für Immobilien. Ich empfehle dir ThinkImmo*.

Schritt 5

Prüfe und kalkuliere deine erste Eigentumswohnung

Hast du deine erste Eigentumswohnung besichtigt und bei der **Besichtigung keine Auffälligkeiten** (z.B. schlechte Bausubstanz, Feuchtigkeit) festgestellt, geht es jetzt in die **Detailprüfung**.

Lasse hier vor allem die **Zahlen** für sich sprechen. Natürlich musst du dich auch mit dem Objekt als solches "wohlfühlen".



Dafür kannst du folgende **Checkliste** benutzen:

- ☐ Ist der **Kaufpreis** marktüblich oder sogar etwas darunter?
- ☐ Ist die Wohnung zu einem attraktiven Preis **vermietet**?
- ☐ Hast du bei der Besichtigung **keine Mängel** festgestellt?
- ☐ Hältst du die **Mikrolage** für attraktiv?
- ☐ Ist das **Hausgeld** adäquat (ca. 150 EUR für 50 qm)?
 - ☐ Wie viel kannst du davon laut Wirtschaftsplan **umlegen**?
 - ☐ Wie hoch ist das **nicht umlagefähige** Hausgeld?
- ☐ Sind die **Protokolle** der Eigentümerversammlung unauffällig?
- ☐ Sind ausreichend **Rücklagen** für evtl. anstehende Sanierungen gebildet?

Merke:

Der Teufel liegt bei der Objektprüfung wirklich im Detail. Solltest du dir unsicher sein, hole dir Unterstützung von erfahrenen Investor:innen dazu, um keine teuren Fehler zu begehen.

Konntest du die **Fragen** zu einem Großteil mit “Ja” beantworten? **Prima!** Dann betrachten wir doch mal den monatlichen **Cashflow**.

Praxisaufgabe:

Dazu ermittelst du zunächst, wie hoch die **Rate an die Bank** bei einer **Finanzierung** des gesamten **Kaufpreises** wäre ("100% Finanzierung"). Da **Konditionen** für **Darlehen** sehr unterschiedlich sein können (je nach Objekt, Lage und deiner Kreditwürdigkeit), rechnen wir in diesem Beispiel näherungsweise mit 1,5% Zinsen und 2,0% anfänglicher Tilgung pro Jahr.

	Dein Objekt	Beispielobjekt
Darlehenssumme	EUR	100.000,00 EUR
1,5% Zinsen p.a.	EUR	1.500,00 EUR
Zinsen pro Monat	EUR	125,00 EUR
2,0% Tilgung p.a.	EUR	2.000,00 EUR
+ Tilgung pro Monat	EUR	166,67 EUR
<u>= monatliche Rate an die Bank</u>	EUR	<u>291,67 EUR</u>

So sieht dann die **monatliche Cashflow-Betrachtung** deiner ersten Eigentumswohnung aus:

Einnahmen	Dein Objekt	Beispielobjekt
Kaltmiete	EUR	400,00 EUR
+ NK*-Vorauszahlung	EUR	100,00 EUR
= Mieteinnahmen	EUR	500,00 EUR
Ausgaben		
- Hausgeld	EUR	150,00 EUR
- Annuität	EUR	291,67 EUR
<u>= Cashflow operativ**</u>	EUR	<u>58,33 EUR</u>

*NK = Nebenkosten

**vor Steuern und Rücklagen

Schritt 6 Sichere dir die Finanzierung



Nun hast du dein Objekt im Detail bewertet und eine **Kaufzusage** ausgesprochen. Jetzt geht es in großen Schritten auf den Termin im Notariat zu! Du solltest nun einen **notariellen Kaufvertrag** in Auftrag geben und dich parallel schnellstmöglich um deine **Finanzierung** kümmern. Lass dir von deiner Bank oder Finanzierungsvermittlung ein **Darlehensangebot** geben. **Vergleiche Zinsen, Zinsbindungen und Szenarien bei unterschiedlichem Eigenkapitaleinsatz.** Entscheide dich für das Szenario, welches am besten zu **dir** und deiner **Strategie** passt.

Merke:

Eine gute Finanzierung erkennst du nicht immer am günstigsten Zins - häufig ist einfach Geschwindigkeit entscheidend! Suche dir deine Partner:innen weise aus.

Praxisaufgabe:

Berechne einmal die **Rückzahlungsrate** und die **Restschuld** eines Darlehens nach Ablauf der Zinsbindung mithilfe eines **Hypothekenrechners*** mit unterschiedlichen Zins- und Tilgungssätzen und mache dich mit der Systematik vertraut.

Darlehensbetrag	Zins	Tilgung	Rate	Zinsbindung	Restschuld nach Zinsbindung
100.000 EUR	1,5%	2,0%	291,67 EUR	10 Jahre	78.436,61 EUR
100.000 EUR	1,8%	2,0%	316,67 EUR	15 Jahre	65.588,95 EUR

*nutze zum Beispiel [diesen](#) Tilgungsrechner von BauFi Rheinland inkl. aktueller Zinsen (Affiliate Link)

Notiere dir deine Gedanken:

Was hast du gelernt? Für welches Angebot entscheidest du dich? Und warum?

.....

.....

.....

.....

.....

Schritt 7

Unterzeichne den Darlehens- und den Kaufvertrag

Hast du eine Kreditzusage der Bank und die Darlehensverträge sind ausgearbeitet, kannst du nun diese unterzeichnen und den Kaufvertrag im Notariat beurkunden.



Tipp:

Solltest du dir beim Kaufvertrag unsicher sein, hole dir Unterstützung von erfahrenen Investor:innen, oder lass dich im Notariat beraten. Es gibt hier viele kleine Fallstricke, die es zu beachten gibt - v.a. in Bezug auf die spätere steuerliche Betrachtung deiner ersten Eigentumswohnung.

Merke:

Zwischen der Unterzeichnung des Darlehens- und des Kaufvertrages sollten maximal 14 Tage liegen. So kannst du im Zweifel vom Darlehensvertrag zurücktreten, sollte doch noch etwas in der Abwicklung des Verkaufsprozesses dazwischen kommen.

Bei deinem Termin im Notariat unterzeichnest du auch die **Grundschuldbestellung** - damit gestattest du deiner finanzierenden Bank, im Grundbuch eine Grundschuld als **Kreditsicherheit** einzutragen.

Und dann geht alles seinen Weg...

Das Notariat stellt fest, wann die sogenannte **Kaufpreisfälligkeit** eintritt. Dazu müssen in der Regel **3 Voraussetzungen** eingetreten sein:

- ☐ Auflassungsvormerkung für dich ist im Grundbuch eingetragen
- ☐ Alte Grundschuld von Verkäufer:in ist gelöscht (sofern eingetragen)
- ☐ Hausverwaltung hat dem Verkauf zugestimmt

Sobald du die **Mitteilung** für die **Kaufpreisfälligkeit** erhältst, leite diese an die finanzierende Bank weiter - diese wird dann den Kaufpreis an die/den Verkäufer:in auszahlen.

Nachdem der **Kaufpreis gezahlt** ist, stellst du dich bei deinen neuen Mieter:innen vor und teilst ihnen die **neue Bankverbindung** mit und schon bald kommt **die erste Miete auf dein Konto!!**

Merke:

Mit Kaufpreiszahlung geschieht zwar der Übergang von "Nutzen und Lasten" - rechtliche:r Eigentümer:in wirst du erst, wenn die eigentliche Eigentumsumschreibung im Grundbuch passiert ist. Das kann noch ein paar Wochen dauern.



Herzlichen Glückwunsch!

Du hast den **Mrs. Property® Guide** durchgearbeitet, hast die ersten Praxisaufgaben gemeistert und weißt nun, wie du Schritt für Schritt in deine erste Eigentumswohnung zur Kapitalanlage investierst.

Folge mir gerne auf Instagram unter [@mrsproperty.de](https://www.instagram.com/mrsproperty.de) um täglich Einblicke in mein Leben als Vermieterin und Immobilieninvestorin zu bekommen!