

**BS** INVEST  
Akademie

# Immobilien-Blueprint

In 6 Schritten zu Deiner ersten Immobilie



# Inhalt

---

I. Einleitung	03
II. Schritt 1: Mindset	05
III. Schritt 2: Dein Ist-Zustand	09
IV. Schritt 3: Den richtigen Standort finden	13
V. Exkurs: Die Immobilie finden	17
VI. Schritt 4: Die Bewertung Deiner Immobilie	19
VII. Schritt 5: Klug besichtigen	21
VIII. Schritt 6: Zum Kauf verpflichten 25	24
IX. Extra: Tipps für die Finanzierung	27



# Willkommen zu Deinem Immobilien Blueprint

**„Krypto geht durch die Decke. Und dann wieder in den Keller. Ich kaufe dazwischen lieber eine Immobilie als Kapitalanlage.“**

Herzlichen Glückwunsch!

Vor allem dafür,  
dass Du Dich für das  
Investieren in Immobilien  
interessierst.

# In 6 Schritten zu Deiner ersten Immobilie



Heutzutage ist es wirklich überfordernd, denn die Möglichkeiten sind grenzenlos..

... Jeder Anfang bringt viele Fragen mit sich und es gibt unzählige Möglichkeiten für ein Investment. Solltest Du in Aktien investieren? Solltest Du in Kryptowährungen investieren? Wir möchten Dir eine einfache Möglichkeit aufzeigen, Dein Geld dauerhaft anzulegen. Wenn Du Dir die Geschichte von Immobilien ansiehst, dann wirst Du merken: Es gibt sie, seitdem es Menschen gibt. Deshalb solltest Du Dir auch von reißerischen Nachrichten

keine Angst einflößen lassen. Die Nachfrage für Wohnraum steigt und wird auch in Zukunft stetig bleiben. Schon immer war die Investition in einkommens-schaffende Immobilien lohnend. In unserem offiziellen Immobilien-Blueprint zeigen wir Dir, welche Schritte Dich ans Ziel bringen. Zusätzlich bekommst Du entscheidende Tipps, damit der Kauf Deiner ersten Immobilie reibungslos verläuft.



# Schritt 1: Mindset



## 01.



**Der erste Schritt besteht darin, dass Du Dir einen Überblick über folgende Fragen verschaffst:**

- Warum will ich eine Immobilie kaufen?
- Welche eingrenzenden Mythen halten mich noch ab?
- Kenne ich Menschen, die in Immobilien investieren?
- Kann ich mich mit ihnen austauschen?

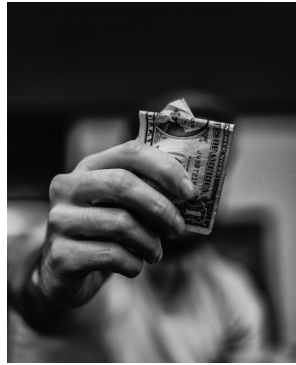
Außerdem solltest Du damit anfangen Dir Informationen (Zahlen und Fakten) über den Immobilienmarkt zu beschaffen.



# Vorteile Deiner eigenen Immobilie



**Wohnen ist ein Grundbedürfnis für alle Menschen.**



**Passives Einkommen & Wertbeständige Altersvorsorge.**



**Schutz vor der Inflation & Stetiger Vermögensaufbau.**



**Profit durch den Hebeleffekt & Steuervorteile.**



**Vermietung und Eigennutzung möglich.**





### Praxisaufgabe Schritt 1:

Überlege Dir, warum Du gerne in Immobilien investieren möchtest. Außerdem ist es wichtig, dass Du Dir Wissen aneignest, bevor Du mit den Investitionen beginnst. Dazu solltest Du Dir überlegen, wie Du am besten Informationen aufnimmst. Es gibt verschiedene geeignete Quellen für Wissen rund um das Thema Immobilien. Kreuze an, was für Dich am besten passt:

- Bücher
- Video-Kurse
- Facebook-Gruppen



**Scanne mich, um zur  
Facebook Gruppe zu gelangen.**

- Podcast
- Coaching / LIVE-Seminar

## Schritt 2: Dein Ist-Zustand



# 02.



## Inwiefern passt Deine finanzielle Situation zu Deinen Investment-Ideen?

Im zweiten Schritt geht es darum Deine Finanzen zu checken. Wie viel Immobilie kannst Du Dir eigentlich leisten?

Hier folgt eine simple Haushaltsrechnung, mit all Deinen Einnahmen und Ausgaben. Denn auf diese Zahlen wird auch die Bank genau gucken. Je umfangreicher Deine Liste, desto besser. Sei ehrlich und lass nichts aus.

**Wichtig:** Du solltest Dir unbedingt einen finanziellen Puffer in Deine Haushaltsplanung einbauen. Dieser sorgt dafür, dass unerwartete Kosten Dich nicht unvorbereitet treffen. Vorsorge ist besser als Nachsorge.

Immobilien haben einen großen Vorteil: Du kannst hier mit einem großen Teil Fremdkapital investieren und somit die Rendite auf Dein eingesetztes Eigenkapital steigern.

Das Fremdkapital wird Dir von einer Bank zur Verfügung gestellt. Du musst Dich jedoch gut vorbereiten, um eine Bank bestmöglich von Dir zu überzeugen. Tipp: Erst zur Bank und dann zur Besichtigung.



## Haushaltsrechnung

Deine monatlichen Einnahmen und Ausgaben im Haushalt

LOHN / GEHALT (NETTO)	<input type="text"/>	€ MTL.	WOHNEN	<input type="text"/>	€ MTL.
REGELM. BONUSZAHLUNGEN	<input type="text"/>	€ MTL.	LEBENSMITTEL	<input type="text"/>	€ MTL.
SELBSTÄNDIGE TÄTIGKEIT	<input type="text"/>	€ MTL.	KLEIDUNG	<input type="text"/>	€ MTL.
ZINSEN, DIVIDENDEN	<input type="text"/>	€ MTL.	VERTRÄGE	<input type="text"/>	€ MTL.
MIETEINNAHMEN	<input type="text"/>	€ MTL.	FAHRTKOSTEN	<input type="text"/>	€ MTL.
MINIJOB	<input type="text"/>	€ MTL.	FREIZEIT	<input type="text"/>	€ MTL.
<b>GESAMTEINNAHMEN</b>	<input type="text"/>	€ MTL.	AUS- UND WEITERBILDUNG	<input type="text"/>	€ MTL.
			VERSICHERUNGEN	<input type="text"/>	€ MTL.
			LAUFENDE KREDITE	<input type="text"/>	€ MTL.
			SPARVERTRÄGE	<input type="text"/>	€ MTL.
			SONSTIGE AUSGABEN	<input type="text"/>	€ MTL.
			<b>GESAMTAUSGABEN</b>	<input type="text"/>	€ MTL.

### Info:

Deine monatliche Kreditsumme sollte max. 35 % Deines Nettoeinkommens betragen.

### Vermögensaufstellung:

Bankguthaben	<input type="text"/>	€
Wertpapierdepot	<input type="text"/>	€
Bausparvertrag	<input type="text"/>	€
Anteile an Immobilienfonds	<input type="text"/>	€
Rückkaufswert Lebensversicherung	<input type="text"/>	€
Beteiligungen	<input type="text"/>	€
Sonstiges Vermögen	<input type="text"/>	€
<b>GESAMT</b>	<input type="text"/>	€

## Praxisaufgabe

### Praxisaufgabe Schritt 2:

Auf Seite 11 siehst Du Deine persönliche Haushaltsrechnung. Dort füllst Du einfach die Lücken aus. Deine Haushaltsrechnung sollte deutlich positiv sein (einige hundert Euro). Als Faustformel gilt, dass Du 30% von Deinem Einkommen, für eine Finanzierungs-Rate im Monat zur Verfügung hast.



### Praxis-Tipp für Deine Umsetzung:

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: Den richtigen Standort finden





## 03.



Es geht zunächst, darum dass Du Deinen Standort wählst, auch bezeichnet als Makrolage. Welche Stadt soll es sein? Dabei hat es sich bewährt in 4 Schritten vorzugehen:

**Schritt 1:**

Suche alle Städte heraus, die über eine Universität verfügen und maximal 2 Stunden von Deinem Wohnort entfernt sind.

**Schritt 2:**

Schau Dir die aktuellen Miet- und Kaufpreise an, um ein Gefühl für den Markt zu bekommen.

**Schritt 3:**

Jetzt verfügst Du schon über eine potenzielle Liste: Nun vergleichst Du die Bevölkerungsentwicklung und die Arbeitslosenquote der Städte.

**Schritt 4:**

Als letzten Punkt besuchst Du den Prognos-Zukunftsatlas und analysierst die Zukunftsaussichten der Standorte.

**Deinen Standort zu finden ist reine Fleißarbeit. Denn Dir stehen genaue Fakten und Zahlen online zur Verfügung.**

**Tipp: Fahre auf jeden Fall selbst an Deine Investitions-Standorte, um ein ungefähres Gefühl für die Lebensqualität dort zu bekommen. Besuche Geschäfte, schaue Dir die Menschen an und trink einen Kaffee am Marktplatz.**

## Was ist eine gute Lage? Beantworte Dir einfach ein paar Fragen,!

Läuft es in der Region wirtschaftlich gut?

In welchem Zustand befinden sich die Straßenzüge?

Wie ist die Nachbarschaft?

Welchen Ruf hat das Viertel?

Wie ist das Freizeitangebot?

Wie ist die Infrastruktur?



### Praxisaufgabe Schritt 3:

Liste einmal 5 Städte im Umkreis von 1 Stunde Fahrzeit auf, um Deinen Wohnort auf. Recherchiere durchschnittliche Kaufpreise und Mieten sowie Merkmale, die auf eine sichere Zukunft hinweisen (Universitäten, große Unternehmen, Bevölkerungsentwicklung, Zukunftsaussichten). So nährst Du Dich Deinem Investitionsstandort an.





# Exkurs - Die Immobilie finden



Finde Deine erste Eigentumswohnung und überzeuge Makler oder Verkäufer.  
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

**Praxistipp:**

Setz Dich zuhause eine Stunde hin und formuliere ein Kaufanschreiben. Wenn Du dieses Kaufanschreiben benutzt, kannst Du immer Copy & Paste benutzen und viel mehr Wohnungen in kurzer Zeit anfragen. Außerdem empfehle wir Dir eine Metasuchmaschine für Immobilien zu nutzen.

Wir empfehlen hier ImmoMetrica.



# Schritt 4: Die Bewertung Deiner Immobilie





## 04.



Die Außenansicht und andere subjektive Merkmale der Immobilie können Dich schnell zum Kauf verleiten. Doch: Wenn Du beim Kauf auf Deine Emotionen hörst, erhöht sich die Chance einer Fehl-Investition. In unsicheren Zeiten suchen wir nach einer Konstante: Wir brauchen eine gewisse Sicherheit – vor allem bei einer so hohen Investition.

Die Sicherheit entsteht durch ein genaues System. Ein System, dass Dir zeigt, wie Du zukünftig jederzeit gute von schlechten Deals unterscheiden kannst.

### Der Immobilien Quick-Check:



#### Berechnung der Nettokaltmiete pro Jahr:

- a.) Entweder sie ist vermietet, dann ist die Kaltmiete klar oder sie steht frei. Dann musst du nach ähnlichen Objekten in ähnlichen Lagen schauen und die Kaltmiete herausfinden.
- b.) Wenn Du die Kaltmiete kennst, rechnest Du 12 Monate X Kaltmiete.



#### Berechnung der Gesamtkapitalrendite

- a.) Anschaffungspreis \*  
Anschaffungsnebenkosten (in %)
- b.) Anschaffungspreis +  
Anschaffungsnebenkosten
- c.) Jahresnettokaltmiete/Anschaffungskosten  
\* 100 = Kapitalrendite

# Schritt 5: Klug besichtigen



## 05.



Die Immobilie, in die Du investierst, ist meistens noch kein Beauty-Sternchen: Aber Dein persönlicher, ungeschliffener Diamant. Sie passt genau zu Deiner Vision, Deinem Eigenkapital und Deiner Gegend.

Du musst nun in diesem Schritt herausfinden, welche Schwachstellen die Immobilie hat. Und welche Möglichkeiten Du hast, die Immobilie aufzuwerten.

Dazu wird Dir eine Checkliste am besten weiterhelfen. Die solltest Du bei jeder Besichtigung dabeihaben.

**„Warte nicht. Der Zeitpunkt wird niemals perfekt sein.“**

**-Napoleon Hill**



# IMMOBILIEN-BESICHTIGUNG

## Dein Nutzen

Wenn du eine Immobilie besichtigst, solltest Du deren Zustand detailliert überprüfen. Folgende Checkliste liefert wichtige Anhaltspunkte, um bei der Hausbesichtigung keine Fragen und Details offen zu lassen.

### 1. Generelle Informationen

Wo ist die Immobilie gelegen (Angaben zum Ort, der Straße und Hausnummer)?

In welchem Jahr wurde das Haus oder die Wohnung errichtet?

Welche Modernisierungen wurden an dem Objekt vorgenommen?

Wie hoch sind die Kosten für die Immobilie sowie mit dem Kauf verbundene Nebenkosten?

### 2. Allgemeines über die Lage der Immobilie

Befinden sich ein Supermarkt oder andere Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe?

Wie weit ist die Entfernung bis zum nächsten Kindergarten oder der Schule?

Sind in direkter Nähe Freizeitangebote vorhanden?

Sind die Häuser oder Wohnungen gut ans Verkehrsnetz angeschlossen?

Herrscht vor Ort ein hohes Verkehrsaufkommen?

Wie ist es um das Angebot an Parkplätzen bestellt?

### 3. Welchen Eindruck macht der äußere Zustand der Häuser?

Welchen Eindruck hinterlassen die Gehwege bzw. Anfahrtsstraße in Richtung Immobilie?

Wie gepflegt ist der Garten?

In welchem Zustand befindet sich das Dach, die Fassade?

Wirken die Dachrinnen mängelfrei?

Gibt es Balkone und wenn ja, in welche Zustand sind sie?

# Schritt 6: Zum Kauf verpflichtet







Nun ist der Tag gekommen, und Du stehst vor Deinem ersten Immobilien-Investment. Es geht zum Notar und Du unterschreibst den Vertrag. Der Notar ist dazu verpflichtet, den Vertrag für beide Seiten fair zu verfassen.



Im Vertrag ist geregelt, wie die Zahlung und Übergabe der Immobilie erfolgt. Zudem erklärt der Notar, welche Eigentümer und Lasten im Grundbuch eingetragen sind. In der Regel kommt eine Gebühr von 1,5% des Kaufpreises auf Dich zu.



06.



### **Nach dem Notartermin:**

- Einige Wochen später kommst Du als neuer Eigentümer ins Grundbuch.
- Fälligkeit des Kaufpreises
- Du bist nun Eigentümer einer Immobilie. Viel Spaß!

Solltest du dir beim Kaufvertrag unsicher sein, hole dir Unterstützung von erfahrenen Investoren, 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.

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 dazwischenkommen.

# Extra: Tipp für die Finanzierung



**Tipp 1:** Du solltest einen Finanzberater oder Finanzierungsvermittler aufsuchen und für das Gespräch ungefähr anderthalb Stunden einplanen. Er wird mit Dir Deine aktuelle finanzielle Lage besprechen.

**Tipp 2:** Du bringst Deine Haushaltsrechnung und Vermögensaufstellung zum Gespräch mit (siehe Seite 10)

**Tipp 3:** Du bist Dir über Deine Finanzen bewusst und über den Betrag, den Du investieren kannst. Kaufnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Makler- und Notargebühren solltest Du aus eigenen Mitteln bezahlen können. Diese können zwischen 8-15 Prozent des Kaufpreises betragen.

**Tipp 4:** Lass Dir Sondertilgungsrechte einbauen. Hast du einmal mehr Geld als erwartet zur Verfügung, kannst du größere Teile des Darlehens auf einen Schlag abbezahlen. 5 Prozent Sondertilgung sind meist zinsneutral und bringen Flexibilität mit sich.

**Tipp 5:** Wähle die passende Zinsbindung: Je niedriger die Zinsen, desto länger – mindestens 15 Jahre – sollte die Zinsbindung für eine bessere Planungssicherheit laufen. Die Verträge kannst du nach 10 Jahren kündigen.

**Tipp 6:** Verlasse Dich nie nur auf ein Bankangebot. Frage bei mindestens 3 Banken an. Du machst Dich sonst nur abhängig von der Bank. Mit mehreren Banken hast Du eine bessere Verhandlungsposition.

**Tipp 7:** Hole Dir eine SCHUFA-Eigenauskunft. Dabei behältst Du immer Deinen Kredit-Score im Auge. Ab 95% ist es optimal. Schauge vor allem nach negativen Einträgen.

**Tipp 8:** Zeige die Wirtschaftlichkeit der Immobilie auf. Eine gute Finanzkraft ist wesentlich. Überzeuge Deine Bank durch das Herausstellen Deiner positiven Zukunftsaussicht.

**Die Bank ist immer an einem guten Geschäft interessiert.**



## Finanzierungsbeispiel:

Angebotspreis 244.000€  
Baujahr 1930

Marktpreis 286.200€  
Wohnfläche 84,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 244.000€

Kaufpreis 244.00€

Eigenkapital 0€

Eigenkapital 48.800€

Darlehen 244.000€

Darlehen 195.200€

Bankzins 4,33%

Bankzins 3,94%

Anfängliche Tilgung 2%

Anfängliche Tilgung 2%

**Monatsrate 1.287€**

**Monatsrate 966,24€**

### Formel - Monatsrate:

$((\text{Darlehen} \times \text{Bankzins}) + (\text{Darlehen} \times \text{Tilgung})) : 12 \text{ Monate}$

**= Monatsrate**

# DAS SAGEN UNSERE ERFOLGREICHEN TEILNEHMER

- DIE ZUVOR NICHT DARAN GEGLAUBT HABEN  
EINE EIGENE IMMOBILIE ZU BESITZEN:



“ Pia Steinberg

„Mit 23 war ich kurz davor eine Immobilie zu kaufen und mehr oder weniger war schon alles unter Dach und Fach. Letztlich habe ich keinen Kaufvertrag unterschrieben. Das bereue ich bis heute. Deshalb habe ich mir vorgenommen, es beim nächsten Mal besser zu machen und habe mich dazu entschlossen, mir die richtigen Leute zur Hand zu holen - die wissen, wie es geht.“

Patrick Stepinski ”

„Mein `Warum´ für Immobilien ist die finanzielle Freiheit. Das ist mir wichtig, da ich mein Leben so führen möchte, wie ich es will. Ein positiver Cash-Flow mithilfe von Immobilien würde mich dabei helfen. Vor dem Kurs hatte ich kaum Ahnung von dem Thema. Die Learning, Tipps, Checklisten und Geschichten haben mich sehr motiviert endlich in die Umsetzung zu kommen.“



“ Lutz-Daniel Rabe

„Ich habe konkrete Ideen zu Immobilien-Investments bekommen – was sehr wichtig ist. In diesem Kurs ist die Idee gewachsen: Immobilien - das ist eigentlich gar nicht so schwer. Andere haben es gemacht, mit Leichtigkeit, mit System, Wissen und Verständnis, für die Thematik. Dann können wir das auch lernen.“



Isabell & Thomas Weigl ”

„Für uns beide stand bereits im Vorfeld fest, dass wir irgendwann eine Immobilie kaufen wollen. Aber uns haben die Grundlagen und Informationen gefehlt, deshalb kam uns das Seminar gerade recht.“

Viele unserer Fragen wurden im Seminar beantwortet. Die praxisnahen Videos haben uns richtig gut gefallen. Es war nicht nur blanke Theorie. Ein toller Mehrwert waren besonders die Break-Out-Sessions, um mit anderen Menschen in Kontakt zu treten und das Workbook mit einer Schritt-für-Schritt Anleitung, indem man auch nach dem Seminar immer wieder seine Standpunkte überprüfen kann.

Empfehlen können wir das Seminar jedem, der in Immobilien investieren will.“



“ Toni Schuhmacher

„Ohne das Seminar hätte ich mir nicht meine 1. Immobilie gekauft.“



*BS Invest Akademie GmbH  
Gustav-Stresemann-Str. 19  
51469 Bergisch Gladbach*

*Handelsregister: HRB 109903  
Registergericht: Amtsgericht Köln*

*Konto: Kreissparkasse Köln  
IBAN: DE73 3705 0299 0313 5805 05  
BIC: COKSDE33XXX*

*Vertreten durch:  
Sven Holmgren  
Nermin Fajic*

*Kontakt:  
Telefon: 02202 9894 0  
E-Mail: info@bs-invest-akademie.de*

*Aufsichtsbehörde  
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)  
Graurheindorfer Str. 108  
53117 Bonn  
Web: www.bafin.de  
E-Mail: poststelle@bafin.de*

*EU-Streitschlichtung  
Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:  
<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>  
Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.*

*Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle  
Wir nehmen an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil. Zuständig ist die  
Universalschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e.V., Straßburger Straße 8, 77694 Kehl am Rhein (<https://www.verbraucher-schlichter.de>).*

#### *Haftungsausschluss*

*Die BS Invest Akademie GmbH erstellt als Nebentätigkeit Anlageempfehlungen im Rahmen der einschlägigen aufsichtsrechtlichen Vorschriften, insbesondere § 85, 86 WpHG sowie der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 und der Delegierten Verordnung (EU) 2016/958 und hat dies der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 86 WpHG angezeigt.*

*Der Immobilien-Blueprint dient ausschließlich Informationszwecken. Er stellt keine Anlageberatung und weder eine Aufforderung noch ein Angebot oder eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzprodukten oder zum Tätigen sonstiger Transaktionen dar. Weder der Blueprint noch die in ihm enthaltenen Informationen bilden die Grundlage für einen Vertrag oder eine Verpflichtung irgendeiner Art. Jedes Investment in Finanzprodukte ist mit Risiken behaftet und Sie sollten sich in Bezug auf etwaige Anlageentscheidungen von einer qualifizierten Fachperson beraten lassen.*

*Die verwendeten Informationen und Daten stammen aus Quellen, die die BS Invest Akademie GmbH für zuverlässig hält. Bezüglich der Korrektheit und Vollständigkeit der Informationen und Daten übernehmen wir keine Gewähr.*

*Im Blueprint enthaltene Meinungen spiegeln darüber hinaus nur die zum Zeitpunkt der Erstellung aktuelle Einschätzung der Ersteller wider. Diese Einschätzung kann sich ohne vorherige Ankündigung ändern.*

*Weder die Ersteller noch die BS Invest Akademie GmbH haften für Verluste oder Schäden irgendwelcher Art, die im Zusammenhang mit dem Inhalt dieses Blueprints entstehen.*