



MODUL 2

Dein Investitions-Standort

LAGE, LAGE, LAGE!



AUFGETEILT IN:

- 1) MAKROLAGE: IN WELCHER REGION/STADT KAUFE ICH?
- 2) MIKROLAGE: IN WELCHEM STADTTTEIL KAUFE ICH?



AUFGETEILT IN:

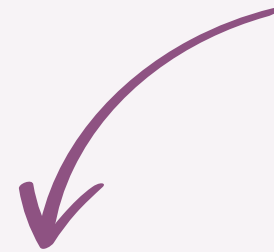
1) MAKROLAGE: IN WELCHER REGION/STADT KAUFE ICH?

2) MIKROLAGE: IN WELCHEM STADTTEIL KAUFE ICH?



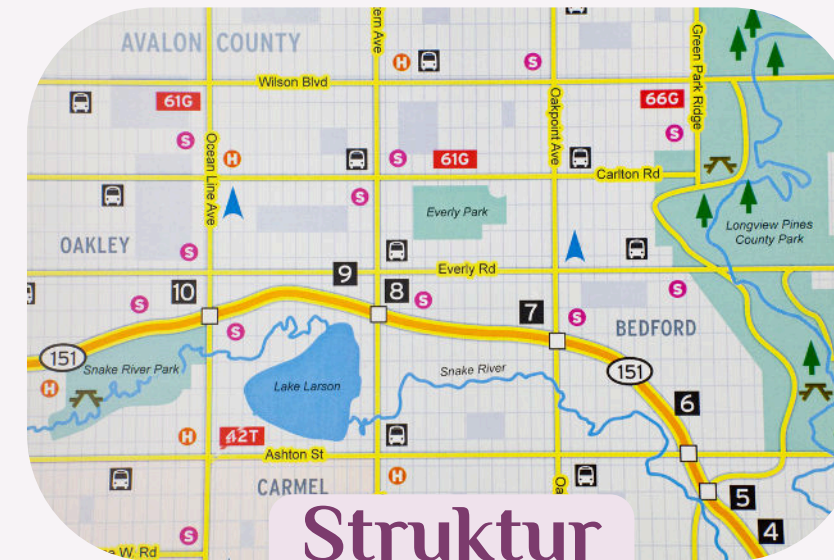


Standortanalyse Harte Faktoren



Wirtschaft

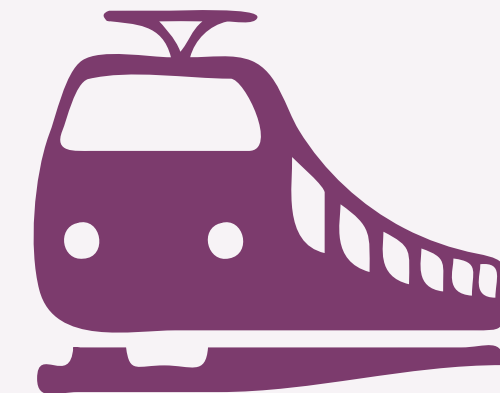
- BIP Pro Einwohner
 - Jobangebot
- zukunftsfähig?



Struktur

- Verkehrsanbindung
(ICE, ÖPNV, Autobahn)
 - Charakteristik der Stadt
 - Hochschulen
- Welche, Wo, Wieviele?

EINE GUTE VERKEHRSANBINDUNG IST ESSENZIELL FÜR EINE GUTE VERMIETBARKEIT UND WERTENTWICKLUNG DEINER IMMOBILIE



ES LOHNT SICH DIE
AUSBAUPLÄNE DER
VERKEHRSVERBÜNDE GENAU
ZU VERFOLGEN

BEISPIEL

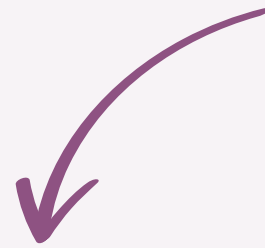
ERFURT: ERÖFFNUNG ICE
LINIEN VON BERLIN NACH
MÜNCHEN UND FRANKFURT
ÜBER ERFURT

IMMOBILIENPREISE
ENTWICKELN SICH OFT
PARALLEL ZUM AUSBAU VON
BAHN, S-BAHN, U-
BAHNSTRECKEN





Standortanalyse Weiche Faktoren



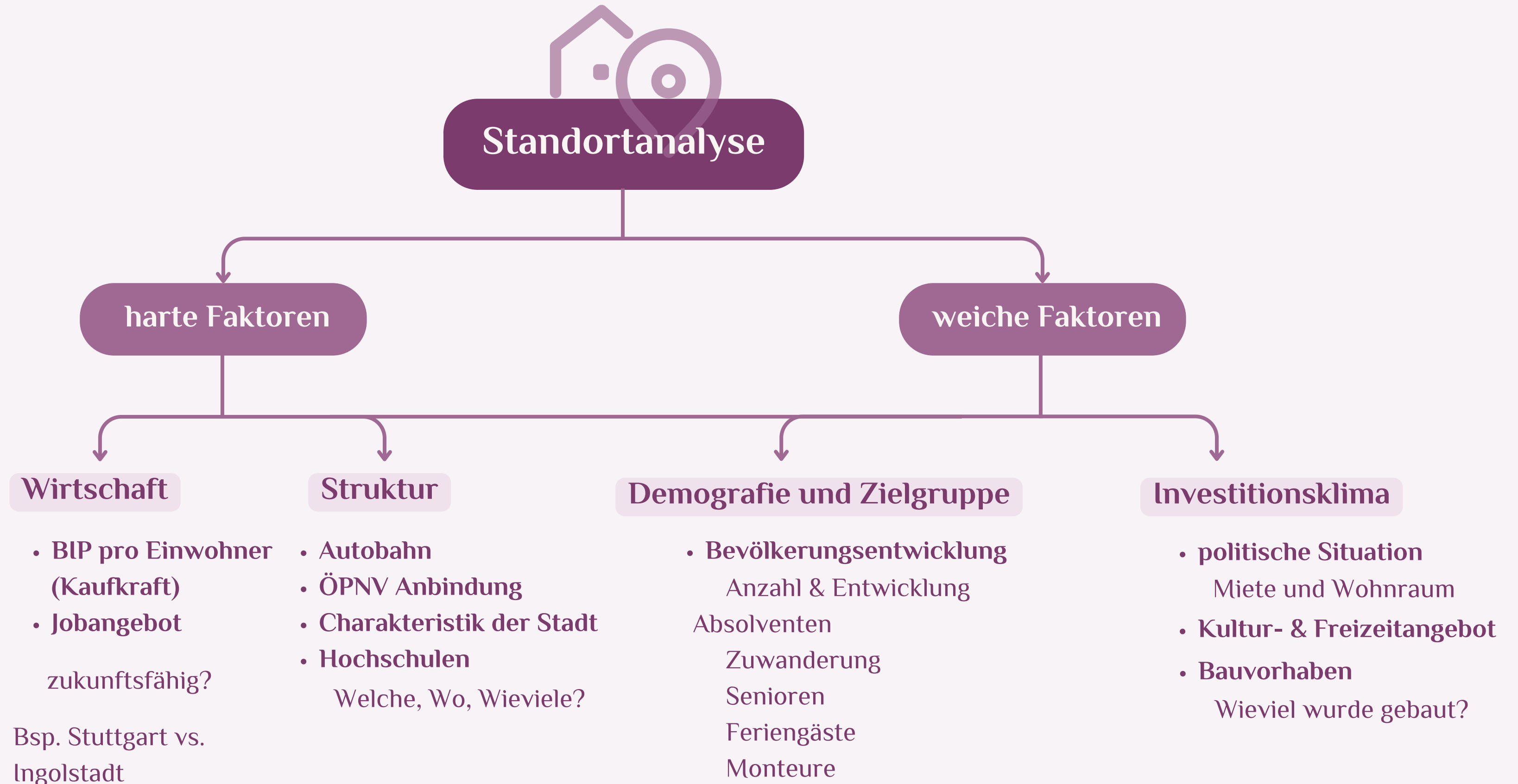
Demografie und Zielgruppe

- **Bevölkerungsentwicklung!!!**
 - Anzahl & Entwicklung Studenten
 - Zuwanderung
 - Senioren
 - Feriengäste & Monteure



Investitionsklima

- **politische Situation**
 - Miete und Wohnraum
- **Kultur- & Freizeitangebot**
- **Bauvorhaben**
 - Wieviel wurde gebaut?



AUFGETEILT IN:

1) MAKROLAGE: IN WELCHER REGION/STADT KAUFE ICH?

2) MIKROLAGE: IN WELCHEM STADTTEIL KAUFE ICH?





Standortanalyse

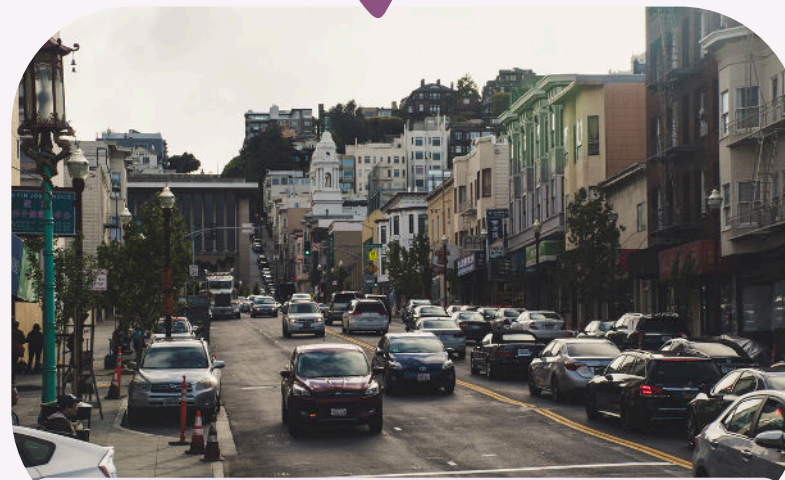
Harte Faktoren



geografische Lage

- Stadtteil

Entfernung Uni,
Entfernung Klinikum,
andere große Firmen



Verkehrsanbindung

- Straßenanbindung
- Parkplätze
- U-Bahn, S-Bahn, Tram,
Bus

Anbindung Uni, Arbeitsplätze

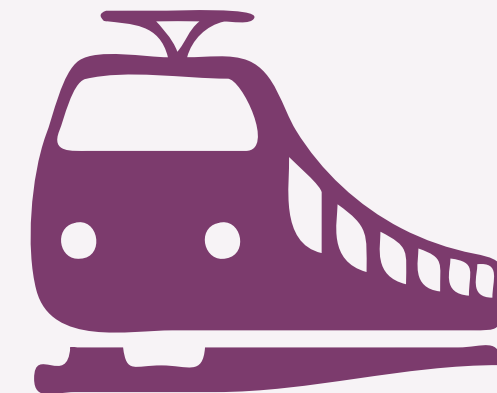


Wirtschaftsstruktur

- Geschäfte, Restaurants etc.
- medizinische Versorgung
- Fußgänger

Wer lebt hier?

EINE GUTE VERKEHRSANBINDUNG IST ESSENZIELL FÜR EINE GUTE VERMIETBARKEIT UND WERTENTWICKLUNG DEINER IMMOBILIE

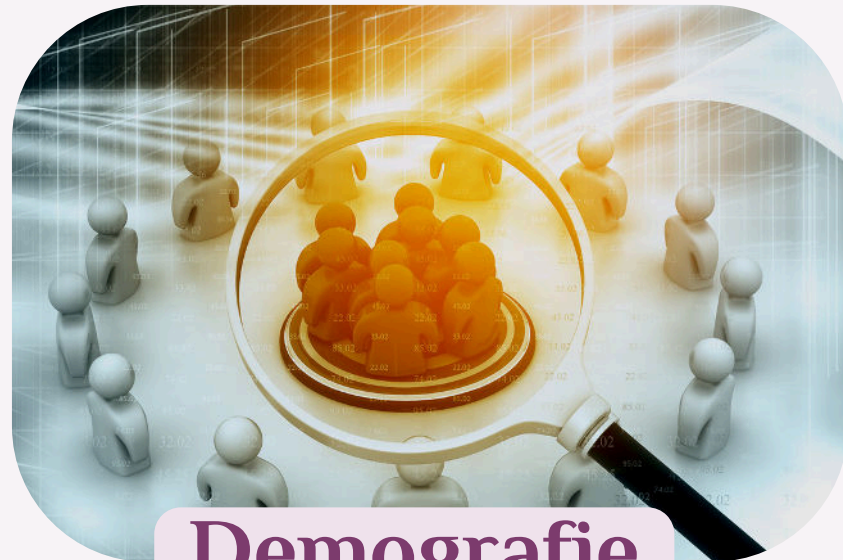
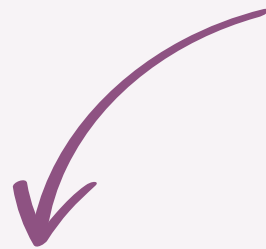


BEISPIEL ETW IN MÜNCHEN PASING - NEUE U-BAHN & S-BAHN LINIE





Standortanalyse Weiche Faktoren



Demografie

- Wohnbevölkerung
- demo. Entwicklung

Anzahl Studenten
Entwicklung Studenten
Hochschule = Wohnort



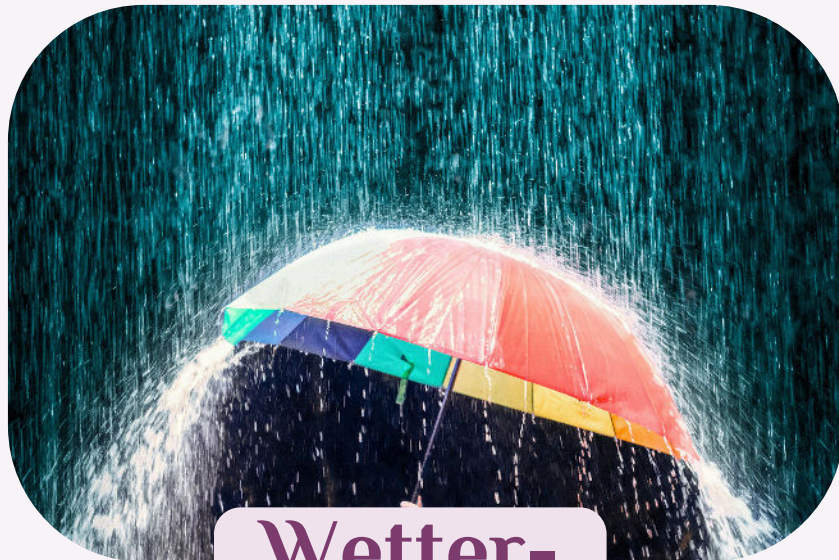
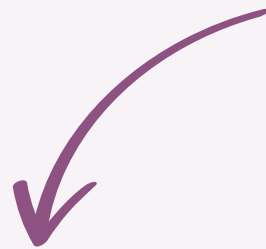
Investitionsklima

- Attraktivität der Adresse
- Aufenthaltsqualität



Standortanalyse

Weiche Faktoren



Wetter- Extreme

- bei Hanglagen aufpassen!
- Überschwemmungsgebiete
- Waldbrände

- Versicherungen sind meistens dafür nicht ausgelegt

BEISPIEL ETW DRESDEN

LORTZINGSTRASSE 25, 01307 DRESDEN



Eckdaten:

- Nähe Klinikum, Uni
- ca. 86 qm: 3 auf 4 Zimmer realisierbar
- Garagenstellplatz vorhanden
- Kaufpreis 199.000 EUR (-25% unter Marktwert)
- Mieter zieht in einem Jahr aus

IMMER AUF GOOGLE MAPS VORHER SCHAUEN!



1. MAKROLAGE, FALLS
IHR DIE STADT NICHT
GUT KENNT

2. MIKROLAGE: STADTTEIL
+ STRASSE DES OBJEKTS

TOOLS & INFORMATIONSQUELLEN



Berichte

- Ziele & Analysen der Stadtverwaltung - www.stadt.de
- Untersuchungen & Studien zur Stadtteilentwicklung



Tools

- Pricehubble (kostenpflichtig)
- RIWIS
Daten aus Gutachterausschuss
- Homeday Preissatlas
- zutun.de



PriceHubble

RIWIS

Daten aus Gutachterausschuss



HOMEDAY - PREISATLAS

zutun.de

WIE IST DIE NACHFRAGE?



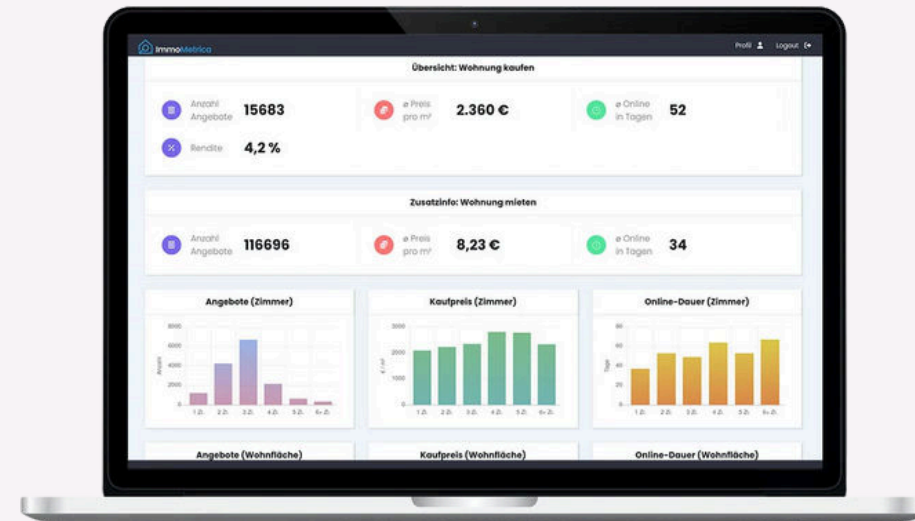
1. FÜR DEN PREIS?

2. WIE HOCH IST DIE
NACHFRAGE?

WIE ERKENNST DU DIE NACHFRAGE?

minh parrandier
Financial Mentor | Investor | Speaker

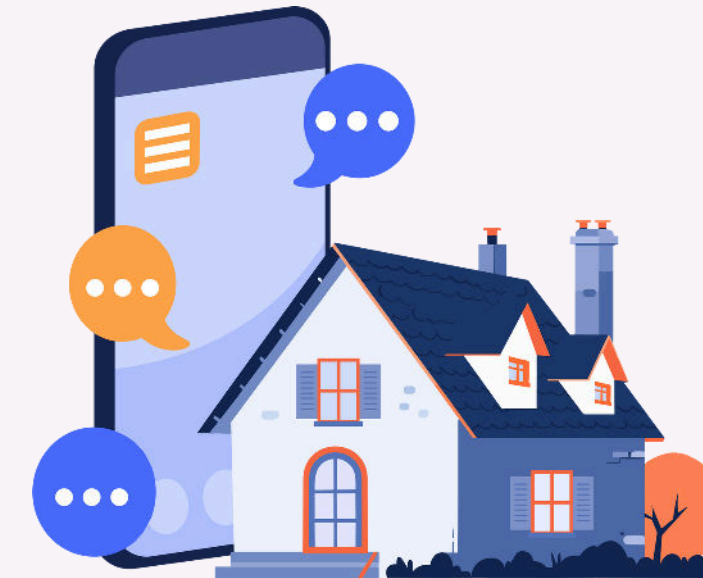
18



1



Preise & - Marktbewegungen



2

TESTANZEIGEN!!!

- Ebay Kleinanzeigen (kostenlos)
- Nebenan.de (kostenlos)
- Immoscout (1. Anzeige ist kostenlos)
- Wg-gesucht.de
- Ohne Makler (kostenpflichtig)

TESTANZEIGEN SIND SEHR WICHTIG!

minh parrandier
Financial Mentor | Investor | Speaker

19



- Guten Text schreiben! So, als ob du wirklich vermieten möchtest!
- Bilder z.B. von deiner eigenen Wohnung nehmen
- oder im Download Bereich von mir Bilder nehmen
- oder mit KI Software erstellen, z.B. www.ai4spaces.com

DEFINIERE DEINEN STANDORT FÜR INVEST

RATSAM FÜR DEN ANFANG:
NICHT MEHR ALS CA. 1H AUTOFAHRT VON DIR
ENTFERNT

ODER

EIN STANDORT, WO DEINE FAMILIE IST

