



# MODUL 3

## Die ideale „Beginner“-Wohnung



# DIE IDEALE „BEGINNER“-WOHNUNG

1

Hat Probleme,  
die DU gut lösen  
kannst

z.B. kleine  
Renovierungen,  
Grundrissoptimierung,  
underrent etc.

2

Ansonsten wenig  
Probleme (keine  
Sanierung!)

3

Guter Standort  
(A,B Lage)

4

Mieterklientel  
gut zu handeln

z.B. Akademiker, gut  
sitierte Menschen,  
kein Mietnomaden-  
Klientel

5

Kleinere  
Wohnungseigen-  
tümergemeinschaft  
(WEG)

z.B. 6-10 Wohnungen  
in einer WEG

## DIE IDEALE „BEGINNER“-WOHNUNG

# FINANZIELLE ECKDATEN



- ✓ Kauf kleiner Wohnung: z.B. 1 Zimmer-Wohnung
- ✓ Ideal: Kaufpreis zwischen 50.000 und 100.000 Euro als Einstieg.
- ✓ Bei A-Städten: Alles bis 200.000 EUR oder 250.000 EUR
- ✓ Bei einer Annuität von 5% (1,5% Tilgung + 3,5% Kredit)  
+ 1% Kosten

--> sollte deine Rendite  $> 6\%$  sein um Cashflow positiv zu sein

GRUNDSÄTZLICH GILT

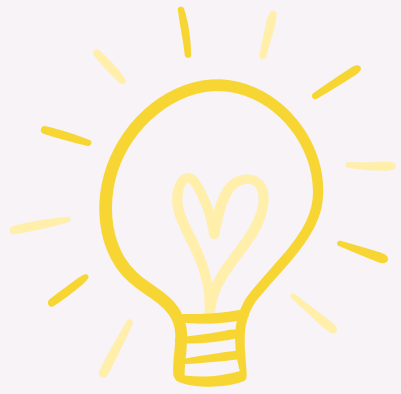
# LIEBER MEHR ZIMMER ALS QM

- 1 - ZIMMER: CA. 25-30 QM
- 2 -ZIMMER: CA. 45-55 QM
- 3 -ZIMMER: CA. 55-70 QM
- 4 -ZIMMER: CA. 80-100 QM

# EIGENKAPITAL UND FINANZIERUNG



- Entscheidung über Eigenkapitaleinsatz:  
zwischen 80% - 100% Finanzierung
- Je nach individueller Situation & Strategie
- Je höher der EK, desto besser der Zins  
 Ich habe mit 90% Finanzierung angefangen
- Zinsbindung > 10 Jahre, da du nach 10 Jahren immer gesetzlich kündigen darfst



## DIE IDEALE „BEGINNER“-WOHNUNG **MEINE TIPPS**

- Fokus auf solide und weniger arbeitsintensive Immobilien mit guter Lage und Gemeinschaft
- Die erste Immobilie ist zum Lernen, Lernen, Lernen
- Erfahrung macht viel aus!
- Gründliche Objektprüfung und pragmatische Renditeerwartung