

11 +1 SCHRITTE ZUR ERSTEN KAPITALANLAGE IMMOBILIE

ENTFESSELN SIE DAS VOLLE
POTENZIAL IHRER ERSTEN
KAPITALANLAGE IMMOBILIE



JAN LUCA TILSNER

Gründer & Geschäftsführer Tilsner Immobilien GmbH

Mein Name ist Jan Luca Tilsner, Gründer der Tilsner Immobilien GmbH.

Mich fasziniert die zeitlose Eleganz von Bauwerken die Generationen überdauern, ebenso wie die einzigartigen wirtschaftlichen Möglichkeiten, die Immobilien bieten.

Für mich stehen Immobilien nicht nur für exklusives Wohnen, sondern für eine der sichersten und zugleich wertvollsten Anlageformen. Sie schaffen Orte der Ruhe und Stabilität und sind ein unverzichtbarer Baustein für langfristigen Wohlstand und persönliche Sicherheit.

Mein Ziel ist es, Menschen dabei zu unterstützen, ihre private Vorsorge sinnvoll und nachhaltig zu gestalten. Ich helfe meinen Kunden, durch kluge Investitionen in Kapitalanlageimmobilien und kluge Investment-Lösungen ihre finanzielle Sicherheit zu stärken und ihre Lebensziele zu erreichen. Dabei steht für mich immer der Mensch im Mittelpunkt. Vertrauen, Respekt und das Schaffen von echten Win-Win-Situationen sind die Basis für jede erfolgreiche Zusammenarbeit. Der Mehrwert meiner Arbeit soll für jeden klar spürbar sein – ob in Form eines soliden Immobilienportfolios oder einer sorgenfreien Altersvorsorge.

Neben meiner Arbeit in der Immobilienbranche leite ich die Adrenalina Experience GmbH, ein Unternehmen, das exklusive und adrenalingeladene Porsche-Luxusreisen organisiert. Hier, wie auch bei Tilsner Immobilien, dreht sich alles um Leidenschaft, Qualität und unvergessliche Erlebnisse.

Ich begleite meine Kunden mit echter Begeisterung und einem tiefen Verständnis für ihre Wünsche. Gemeinsam schaffen wir Lösungen, die Bestand haben – für heute, morgen und die nächsten Generationen. Lassen Sie uns gemeinsam den Grundstein für Ihre erfolgreiche Zukunft legen.

INHALTSVERZEICHNIS

**KAPITEL 1: VISION UND ZIELSETZUNG:
WARUM EINE IMMOBILIE?**

**KAPITEL 2: FINANZIELLER AUSGANGSPUNKT:
WAS IST MÖGLICH?**

**KAPITEL 3: STRATEGIE: WELCHER
IMMOBILIENTYP PASST ZU IHNEN?**

**KAPITEL 4: DIE MACHT DER LAGE:
STANDORTANALYSE**

KAPITEL 5: DIE PERFEKTE IMMOBILIE FINDEN

**KAPITEL 6: FINANZIERUNG: IHR WEG ZUM
KAPITAL**

7
KAPITEL 7: RISIKEN MINIMIEREN

8
KAPITEL 8: DER KAUFPROZESS

9
KAPITEL 9: VERWALTUNG IHRER IMMOBILIE

10
KAPITEL 10: STEUERLICHE VORTEILE NUTZEN

11
KAPITEL 11: LANGFRISTIG WACHSEN

(+1)
SCHLUSS: IHR ERSTER SCHRITT IN DIE
ZUKUNFT

1 SCHRITT

KAPITEL 1: VISION UND ZIELSETZUNG: WARUM
EINE IMMOBILIE?

KAPITEL 1

VISION UND ZIELSETZUNG: WARUM EINE IMMOBILIE?

Kapitel 1: Vision und Zielsetzung: Warum eine Immobilie?

Der erste Schritt in jedem erfolgreichen Investment ist eine klare Vision. Warum möchten Sie in Immobilien investieren? Möchten Sie für Ihre Altersvorsorge vorsorgen, passives Einkommen generieren oder langfristigen Vermögensaufbau betreiben?

Warum eine klare Zielsetzung wichtig ist: Ohne eine klare Zielsetzung können Sie Ihre Entscheidungen nicht fundiert treffen. Jede Immobilie hat spezifische Eigenschaften, die für unterschiedliche Ziele geeignet sind.

Emotionaler Impuls: Stellen Sie sich vor, wie Ihre Immobilie jeden Monat einen Beitrag zu Ihrer finanziellen Freiheit leistet. Sie wachen morgens auf, wissen, dass Ihre Mieteinnahmen die Hypothek decken, und haben einen stetigen Cashflow, der Ihre Lebensqualität steigert.

Aufgabe: Erstellen Sie eine Visionstafel. Notieren Sie Ihre Ziele und visualisieren Sie, wie Ihre erste Immobilie aussehen soll. Fügen Sie Bilder hinzu, die Sie inspirieren: moderne Apartments, grüne Lagen oder charmante Altbauten.

2 SCHRITT

KAPITEL 2: FINANZIELLER AUSGANGSPUNKT:
WAS IST MÖGLICH?

KAPITEL 2

FINANZIELLER AUSGANGSPUNKT: WAS IST MÖGLICH?

Bevor Sie mit der Suche nach einer Immobilie beginnen, müssen Sie Ihre finanzielle Ausgangssituation analysieren. Wichtige Fragen zur Analyse:

1. Wie viel Eigenkapital steht Ihnen zur Verfügung?
2. Welche monatliche Belastung können Sie stemmen?
3. Wie sieht Ihre aktuelle Kreditwürdigkeit aus?

Tools: Nutzen Sie Haushaltsrechner oder erstellen Sie eine detaillierte Finanzübersicht. Berechnen Sie Ihre monatlichen Ausgaben und wie viel Sie für die Tilgung eines Darlehens aufbringen können.

Praxisbeispiel:

Sie haben 30.000 € Eigenkapital und möchten eine Immobilie im Wert von 200.000 € kaufen. Mit einer Finanzierung von 85 % könnten Sie sich diese Immobilie leisten, wenn Ihre monatliche Rate im Budget liegt. Banken erwarten oft 10–20 % Eigenkapital sowie eine Reserve für Kaufnebenkosten wie Notar und Grunderwerbsteuer.

„Tipp: Verzichten Sie auf Konsumkredite, um Ihre Bonität zu steigern. Mit einer guten Bonität ist auch eine Finanzierung inklusive Nebenkosten möglich, und Sie müssen kein oder nur wenig Eigenkapital einsetzen.“

3 SCHRITT

KAPITEL 3: STRATEGIE: WELCHER IMMOBILIENTYP
PASST ZU IHNEN?

KAPITEL 3

STRATEGIE: WELCHER IMMOBILIENTYP PASST ZU IHNEN?

Nicht jede Immobilie passt zu jedem Ziel. Es gibt unterschiedliche Ansätze, wie Sie mit Immobilien Gewinne erzielen können.

Strategien im Überblick:

- Buy-and-Hold: Langfristiges Halten und Vermieten, um Wertsteigerungen und Cashflow zu erzielen.
- Cashflow-Immobilien: Fokus auf hohe monatliche Mieteinnahmen.
- Fix-and-Flip: Sanierung und gewinnbringender Weiterverkauf.

Entscheidungsfragen:

- Wie lange möchten Sie die Immobilie halten?
- Möchten Sie sofortigen Cashflow oder langfristige Wertsteigerung?

„Beachten Sie, dass das traditionelle Buy-and-Hold-Konzept in der Regel die einfachste Methode ist, um den Einstieg zu erleichtern. Aufwendige Sanierungen oder die Entwicklung einer Immobilie sind oft sehr zeitintensiv und erhöhen bei fehlender Erfahrung das Risiko.“



SCHRITT

KAPITEL 4: DIE MACHT DER LAGE: STANDORTANALYSE

KAPITEL 4

DIE MACHT DER LAGE: STANDORTANALYSE

Die Lage ist der wichtigste Faktor für den Erfolg Ihrer Immobilie. Ein schlechter Standort kann selbst die beste Immobilie unattraktiv machen.

Was eine gute Lage ausmacht:

1. Infrastruktur: Wie gut sind Verkehrswege, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen erreichbar?
2. Mietnachfrage: Gibt es genug Interessenten in der Region?
3. Zukunftsaussichten: Entwickelt sich die Region wirtschaftlich positiv?

Praxis-Tipp: Nutzen Sie Tools wie den lokalen Mietspiegel und Online-Bewertungen, um die Attraktivität einer Gegend zu bewerten.

Emotionaler Impuls: „Die Lage ist das Herzstück jeder Immobilie. Hier entsteht der langfristige Wert, der Ihre Investition absichert.“

5 SCHRITT

KAPITEL 5: DIE “PERFEKTE” IMMOBILIE FINDEN

KAPITEL 5

DIE “PERFEKTE” IMMOBILIE FINDEN

Die Suche nach der richtigen Immobilie ist entscheidend. Welche Eigenschaften muss sie haben?

Worauf Sie achten sollten:

- Zustand: Ist eine Renovierung erforderlich?
- Größe: Passt die Immobilie zu Ihrer Zielgruppe?
- Mietpotenzial: Wie hoch können Sie die Immobilie vermieten?

Checkliste für Besichtigungen:

- Gibt es sichtbare Mängel, wie Feuchtigkeit oder Schimmel?
- Ist die energetische Ausstattung auf dem neuesten Stand?
- Sind die Nebenkosten für potenzielle Mieter attraktiv?

Fotografieren Sie jede Immobilie und notieren Sie wichtige Details, um den Überblick zu behalten.

„Die perfekte Immobilie gibt es nicht. Insbesondere bei einer Kapitalanlage-Immobilie sollten Emotionen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Die Wohnung muss nicht Ihre persönliche Traumimmobilie sein. Treffen Sie Entscheidungen auf Basis rationaler Fakten – schließlich geht es darum, Ihr investiertes Kapital langfristig und sicher zu vermehren.“

6 SCHRITT

KAPITEL 6: FINANZIERUNG:
IHR WEG ZUM KAPITAL

KAPITEL 6

FINANZIERUNG: IHR WEG ZUM KAPITAL

Ein gutes Finanzierungsmodell ist das Fundament Ihres Investments.

Finanzierungsmöglichkeiten:

- Annuitätendarlehen: Konstante Raten über die gesamte Laufzeit.
- Tilgungsdarlehen: Höhere Anfangsbelastung, langfristig günstiger.
- KfW-Förderungen: Staatliche Unterstützung für energieeffizientes Bauen.

„Praxis-Tipp: Nutzen Sie ein Vergleichsportal oder arbeiten Sie mit einem Finanzdienstleister, der für Sie Angebote mehrerer Banken vergleicht. So finden Sie die besten Konditionen für Ihre Finanzierung. Gehen Sie nicht ohne eine schriftliche Finanzierungszusage einer Bank (Finanzierungsbestätigung) oder die Eintragung einer Grundschuld zum Notar, da dies Risiken birgt und den Abschluss des Immobilienkaufs gefährden kann.“

SCHRI TT

KAPITEL 7: RISIKEN MINIMIEREN

KAPITEL 7

RISIKEN MINIMIEREN

Jedes Investment birgt Risiken. Minimieren Sie diese:
Hauptrisiken:

1. Leerstand: Wählen Sie eine Immobilie in einer gefragten Lage.
2. Reparaturkosten: Legen Sie einen Puffer für unerwartete Ausgaben an.

„Tipp: Schließen Sie eine Vermieterhaftpflicht- und Hausratversicherung ab, um sich vor finanziellen Risiken zu schützen. Zusätzlich ist eine Vermieterrechtsschutzversicherung empfehlenswert, da sie Ihnen in rechtlichen Auseinandersetzungen, wie z. B. bei Mietstreitigkeiten, Sicherheit bietet.“

8 SCHRITT

KAPITEL 8: DER KAUFPROZESS

KAPITEL 8

DER KAUFPROZESS

Der Kaufprozess umfasst mehrere Schritte:

1. Prüfung des Kaufvertrags: Lassen Sie diesen von einem Experten überprüfen.
2. Notartermin: Hier wird der Vertrag rechtskräftig abgeschlossen.
3. Grundbucheintrag: Erst danach sind Sie offizieller Eigentümer.

Tipp: Planen Sie genügend Zeit für die Abwicklung ein. Von der Zusage bis zum Eintrag können mehrere Wochen vergehen.

9 SCHRITT

KAPITEL 9: VERWALTUNG IHRER IMMOBILIE

KAPITEL 9

VERWALTUNG IHRER IMMOBILIE

Die richtige Verwaltung sorgt für sorgenfreien Ertrag.
Wählen Sie zwischen:

- Selbstverwaltung: Sie kümmern sich um alles selbst.
- Professionelle Verwaltung: Delegieren Sie Aufgaben wie Mietersuche und Instandhaltung.

Tipp: Eine professionelle Verwaltung kostet etwa 10 % der Nettomieteinnahmen, kann aber viel Zeit und Stress sparen.

10

SCHRITT

KAPITEL 10: STEUERLICHE VORTEILE NUTZEN

KAPITEL 10

STEUERLICHE VORTEILE NUTZEN

Immobilien bieten zahlreiche steuerliche Vorteile:

- Abschreibung der Immobilie über 50 Jahre.
- Absetzbare Kosten: Zinsen, Renovierungen, Fahrtkosten.

„Tipp: Durch ein sogenanntes Nutzungsdauergutachten besteht die Möglichkeit, die Abschreibung Ihrer Immobilie zu erhöhen. Dies kann die Rendite Ihrer Objekte deutlich steigern. Arbeiten Sie eng mit einem Steuerberater zusammen, um alle steuerlichen Vorteile optimal auszuschöpfen.“

11 SCHRITT

KAPITEL 11: LANGFRISTIG WACHSEN

KAPITEL 11

LANGFRISTIG WACHSEN

Ihre erste Immobilie ist nur der Anfang. Nutzen Sie die Gewinne, um weiter zu investieren und ein Portfolio aufzubauen.

Wachstumstipps:

1. Reinvestieren Sie Gewinne in neue Immobilien.
2. Nutzen Sie die Hebelwirkung von Krediten.

Motivation: „Stellen Sie sich vor, wie aus einer Immobilie ein ganzes Portfolio wird, das Ihnen Freiheit schenkt“

„Nutzen Sie die Wertsteigerung Ihrer Immobilie, um eine freie Grundschuld für den Kauf weiterer Objekte einzusetzen. Arbeiten Sie eng mit einem Berater oder Finanzdienstleister zusammen, der Sie auf diesem Weg begleitet, um das volle Potenzial Ihres Vermögensaufbaus durch Immobilien zu entfalten.“

SCHRITT

KAPITEL +1: VON DER THEORIE IN DIE PRAXIS

KAPITEL +1

VON DER THEORIE IN DIE PRAXIS

Schluss: Ihr erster Schritt in die Zukunft

Dieses E-Book gibt Ihnen einen groben Überblick über die ersten Schritte auf dem Weg zu Ihrer ersten Kapitalanlage-Immobilie. Es gibt jedoch noch viele weitere Details und Aspekte, die berücksichtigt werden müssen, um das volle Potenzial Ihrer Investition auszuschöpfen.

Ich würde mich freuen, mit Ihnen gemeinsam einen Termin zu vereinbaren, um Ihre individuellen Bedürfnisse zu besprechen und eine auf Sie zugeschnittene Strategie zu entwickeln. Lassen Sie uns zusammen an Ihrem Erfolg arbeiten und den Grundstein für Ihre finanzielle Zukunft legen!

„Kontaktieren Sie uns für eine kostenlose Erstberatung und lassen Sie uns gemeinsam den ersten Schritt in Ihre erfolgreiche Zukunft gehen!“

**KOSTENLOSES
ERSTGESPRÄCH BUCHEN**

