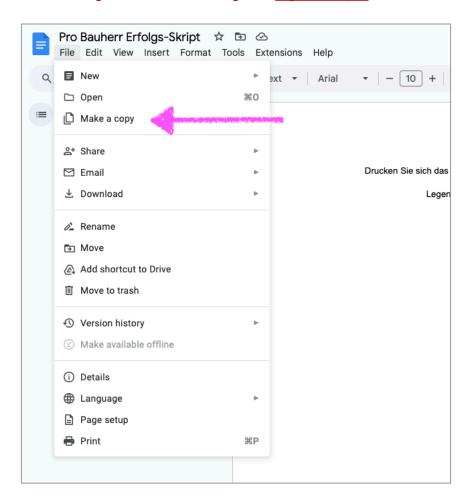


Drucken Sie sich das Mehrfamilienhaus-Erfolgs-Skript ab Seite 2 direkt aus

oder

Legen Sie sich wie folgt ein eigene Kopie an:



In der Kopie können Sie die Häkchen an den Schritten bequem direkt im Dokument setzen und das Dokument auch mit anderen Projektbeteiligten (und nur mit solchen 1) teilen!



Mehrfamilienhaus-Erfolgs-Skript

Die systematische Checklists, um als Privatinvestoren zum erfolgreichen Neubau, Ausbau und Sanierung einer Rendite-Immobilie, insbesondere eines Mehrfamilienhauses, ab 500.000 € Baukosten zu kommen und dabei immer gut zu schlafen.

1. Vorbereitung & Qualifikation	2. Akquisition & Due Diligence
 1.1 Persönliche Voraussetzungen Eigenkapital, EK-Ersatz, Co-Investor oder Sicherheiten verfügbar Persönliche Bonität geprüft Zeitliche Verfügbarkeit sichergestellt Familie/Partner eingebunden 	2.1 Grundstücks- /Objektsuche Suchprofil erstellt und geschärft Makler-Netzwerk aktiviert Off-Market Quellen erschlossen Bewertungssystem etabliert
☐ Erfahrungsniveau bewertet	2.2 Grundstücks- / Objektprüfung
1.2 Marktanalyse Zielregion(en) definiert Mietpreisniveau recherchiert Kaufpreisniveau analysiert Infrastrukturentwicklung geprüft Wettbewerbssituation untersucht Mietpreisbremsen / Regulierungen geprüft	□ Baurecht geprüft □ Bebauungsplan □ Geschossflächenzahl □ Baulinien/Baugrenzen □ Altlasten/Kontamination untersucht □ Erschließungssituation geklärt □ Nachbarschaftssituation analysiert □ Greenfield: Bodengutachten eingeholt
1.3 Netzwerk aufbauen Steuerberater mit Immo-Erfahrung Finanzierungsberater / Banken Makler-Netzwerk Berater- und Architektenkontakte Kontakte mit örtlichem Netzwerk Ggf. Ingenieure / Fachplaner	2.3 Kaufabwicklung Kaufpreisverhandlung Due Diligence Checkliste abgearbeitet Grundbuch / (Boden)Denkmal geprüft Notarvertrag geprüft Finanzierung gesichert Kaufabwicklung geplant
Notizen	Notizen

3. Finanzierung & Struktur	4. Planung & Genehmigung
3.1 (Gesellschafts-)Struktur Steuerliche Optimierung geprüft Gesellschaftsform gewählt Anteile und Aufgaben geklärt Gesellschaft gegründet Bankkonten eingerichtet Buchführung aufgesetzt	4.1 Architekten und Berater Anforderungsprofil erstellt Referenzen geprüft Kostenoptimierungskompetenz validiert Honorarstruktur verhandelt Teilleistungen fixiert Werkvertrag geprüft Incentivierung verhandelt
3.2 Finanzierung	incentiviering vernander
 ☐ Finanzierungsstruktur entwickelt ☐ Eigenkapitalquote festgelegt ☐ Bankenauswahl getroffen ☐ Kreditkonditionen verglichen ☐ Förderungen geprüft (KfW etc.) ☐ Financial Due Diligence abgeschlossen 3.3 Cashflow-Planung ☐ Cashflow-Planung aufgesetzt ☐ Annuitätenplan aufgestellt ☐ Ausreichend Puffer eingeplant ☐ Rückstellungen eingeplant ☐ Exit-Modell fixiert 	4.2 Planungsphase Nutzungskonzept entwickelt Vorentwurf erstellt Möglichkeiten mit Anforderungen verglichen und ggf. korrigiert Bauvoranfrage eingereicht Entwurfsplanung abgeschlossen Baugenehmigung beantragt Baukostenoptimierung durchgeführt 4.3 Kostenmanagement Gesamtkostenübersicht erstellt Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt
☐ Worst-Case-Planung erstellt	☐ Baukosten-Controlling aufgesetzt☐ Optimierungspotenziale identifiziert
	Ausschreibungsstrategie entwickelt
Notizen	Notizen

5. Bau & Qualitätssicherung 6. Betrieb & Optimierung 5.1 Vergabeform wählen 6.1 Vermietungsvorbereitung ☐ Vergabe-Alternativen geprüft: ☐ Vermietungsstrategie entwickelt ☐ Einzelvergabe ■ Mietpreiskalkulation erstellt ☐ Generalunternehmer (GU) ☐ Marketing-Timeline aufgesetzt ☐ Generalübernehmer (GÜ) ■ Mietverträge vorbereitet ☐ Generalplaner (GP) ☐ Übergabeprotokoll erstellt ☐ Totalunternehmer ☐ Vor-/Nachteile abgewogen 6.2 Verwaltungskonzept ☐ Vergabeform festgelegt ☐ Hausverwaltung ausgewählt ☐ Wartungsverträge abgeschlossen 5.2 Bauphase vorbereiten ■ Nebenkostenvorauszahlung kalkuliert ☐ Planung erstellt, geprüft und ☐ Instandhaltungsrücklagen geplant freigegeben Ausschreibungen erstellt und geprüft 6.3 Optimierung ☐ Angebote eingeholt Betriebskostenoptimierung ☐ Vertragsmuster vorbereitet ☐ Energetische Optimierung ■ Bauzeitenplan erstellt ■ Mieter-Potenziale identifiziert ☐ Qualitätssicherungssystem aufgesetzt ☐ Wertsteigerungs-Optionen geprüft ☐ Exit-Strategien entwickelt 5.3 Bauüberwachung Notizen ☐ Objektüberwachung organisiert Dokumentationssystem eingerichtet Abnahmekriterien definiert ■ Mängelmanagement aufgesetzt ■ Nachbar-Management etabliert 5.4 Projektabschluss Kritische Erfolgskontrollen ☐ Abnahmen durchgeführt ✓ = Meilenstein erreicht, weiter & nächster ■ Mängel dokumentiert ☐ Gewährleistungsfristen erfasst x = Stopp, grundlegende Überarbeitung ■ Dokumentation vollständig notwendia ☐ Schlussrechnungen geprüft ■ Wirtschaftlichkeit bestätigt Notizen ☐ Finanzierung gesichert ■ Baugenehmigung erhalten ☐ Kostenkalkulation validiert ■ Qualitätsziele erreicht ■ Vermietungsziele erreicht ■ Betrieb sichergestellt