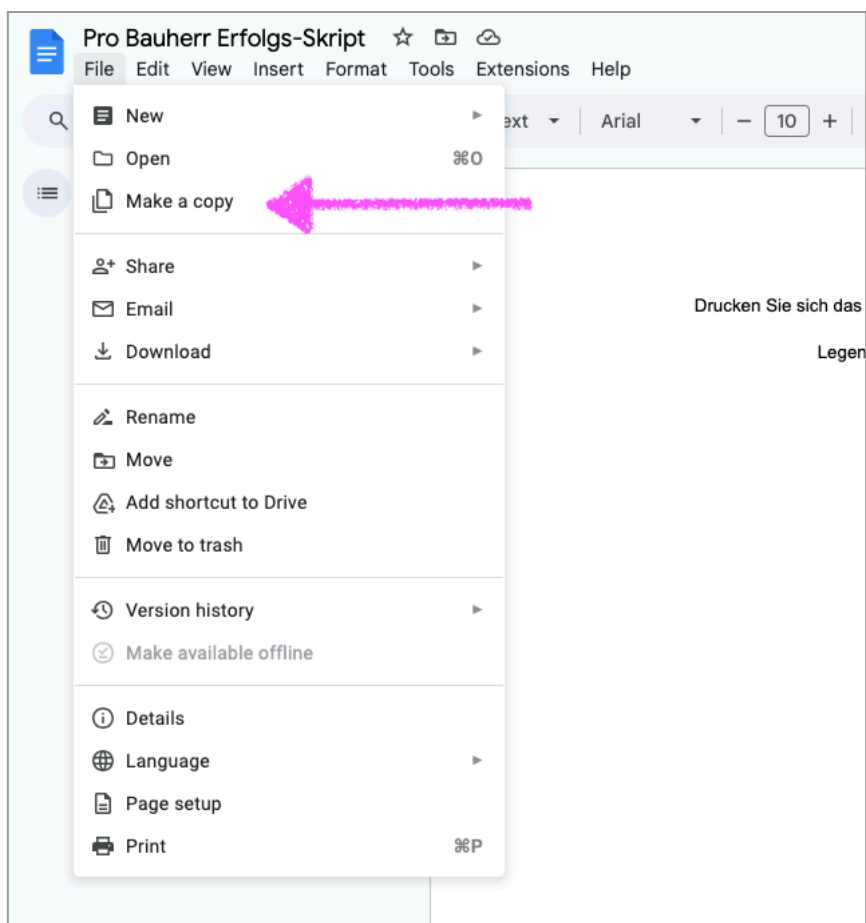


Skript

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 ⚠️) 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

1.1 Persönliche Voraussetzungen

- Eigenkapital, EK-Ersatz, Co-Investor oder Sicherheiten verfügbar
- Persönliche Bonität geprüft
- Zeitliche Verfügbarkeit sichergestellt
- Familie/Partner eingebunden
- Erfahrungsniveau bewertet

1.2 Marktanalyse

- Zielregion(en) definiert
- Mietpreisniveau recherchiert
- Kaufpreisniveau analysiert
- Infrastrukturentwicklung geprüft
- Wettbewerbssituation untersucht
- Mietpreisbremsen / Regulierungen geprüft

1.3 Netzwerk aufbauen

- Steuerberater mit Immo-Erfahrung
- Finanzierungsberater / Banken
- Makler-Netzwerk
- Berater- und Architektenkontakte
- Kontakte mit örtlichem Netzwerk
- Ggf. Ingenieure / Fachplaner

Notizen

2. Akquisition & Due Diligence

2.1 Grundstücks- / Objektsuche

- Suchprofil erstellt und geschärft
- Makler-Netzwerk aktiviert
- Off-Market Quellen erschlossen
- Bewertungssystem etabliert

2.2 Grundstücks- / Objektprüfung

- Baurecht geprüft
 - Bebauungsplan
 - Geschossflächenzahl
 - Baulinien/Baugrenzen
- Altlasten/Kontamination untersucht
- Erschließungssituation geklärt
- Nachbarschaftssituation analysiert
- Greenfield: Bodengutachten eingeholt

2.3 Kaufabwicklung

- Kaufpreisverhandlung
- Due Diligence Checkliste abgearbeitet
- Grundbuch / (Boden)Denkmal geprüft
- Notarvertrag geprüft
- Finanzierung gesichert
- Kaufabwicklung geplant

Notizen

3. Finanzierung & Struktur

3.1 (Gesellschafts-)Struktur

- Steuerliche Optimierung geprüft
- Gesellschaftsform gewählt
- Anteile und Aufgaben geklärt
- Gesellschaft gegründet
- Bankkonten eingerichtet
- Buchführung aufgesetzt

3.2 Finanzierung

- 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
- Worst-Case-Planung erstellt

Notizen

4. Planung & Genehmigung

4.1 Architekten und Berater

- Anforderungsprofil erstellt
- Referenzen geprüft
- Kostenoptimierungskompetenz validiert
- Honorarstruktur verhandelt
- Teilleistungen fixiert
- Werkvertrag geprüft
- Incentivierung verhandelt

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
- Baukosten-Controlling aufgesetzt
- Optimierungspotenziale identifiziert
- Ausschreibungsstrategie entwickelt

Notizen

5. Bau & Qualitätssicherung

5.1 Vergabeform wählen

- Vergabe-Alternativen geprüft:
 - Einzelvergabe
 - Generalunternehmer (GU)
 - Generalübernehmer (GÜ)
 - Generalplaner (GP)
 - Totalunternehmer
- Vor-/Nachteile abgewogen
- Vergabeform festgelegt

5.2 Bauphase vorbereiten

- Planung erstellt, geprüft und freigegeben
- Ausschreibungen erstellt und geprüft
- Angebote eingeholt
- Vertragsmuster vorbereitet
- Bauzeitenplan erstellt
- Qualitätssicherungssystem aufgesetzt

5.3 Bauüberwachung

- Objektüberwachung organisiert
- Dokumentationssystem eingerichtet
- Abnahmekriterien definiert
- Mängelmanagement aufgesetzt
- Nachbar-Management etabliert

5.4 Projektabschluss

- Abnahmen durchgeführt
- Mängel dokumentiert
- Gewährleistungsfristen erfasst
- Dokumentation vollständig
- Schlussrechnungen geprüft

Notizen

6. Betrieb & Optimierung

6.1 Vermietungsvorbereitung

- Vermietungsstrategie entwickelt
- Mietpreiskalkulation erstellt
- Marketing-Timeline aufgesetzt
- Mietverträge vorbereitet
- Übergabeprotokoll erstellt

6.2 Verwaltungskonzept

- Hausverwaltung ausgewählt
- Wartungsverträge abgeschlossen
- Nebenkostenvorauszahlung kalkuliert
- Instandhaltungsrücklagen geplant

6.3 Optimierung

- Betriebskostenoptimierung
- Energetische Optimierung
- Mieter-Potenziale identifiziert
- Wertsteigerungs-Optionen geprüft
- Exit-Strategien entwickelt

Notizen

Kritische Erfolgskontrollen

✓ = Meilenstein erreicht, weiter & nächster Step

△ = Optimierungsbedarf, Experten konsultieren

✗ = Stopp, grundlegende Überarbeitung notwendig

- Wirtschaftlichkeit bestätigt**
- Finanzierung gesichert**
- Baugenehmigung erhalten**
- Kostenkalkulation validiert**
- Qualitätsziele erreicht**
- Vermietungsziele erreicht**
- Betrieb sichergestellt**

