

Im ersten Schritt hängt das von der Art des Objektes ab. Kaufst Du in A-Lagen, hast Du wesentlich weniger Stress, als wenn Du in C-Lagen kaufst. In C-Lagen hast Du mit schwierigerem Klientel zu tun und hast weniger Nachfrage auf den Mietraum.

Achte darauf, dass die Objekte nicht zu weit auseinander sind (mehrere 100 Kilometer). Ich kaufe z. B. Immobilien, die ich theoretisch mit dem Fahrrad abfahren kann. Denn die Zeit, die Du verwendest, um zwischen den Objekten hin- und herzufahren, in dieser Zeit kannst Du keine neuen Geschäfte machen.

Wenn Du Objekte ankaufst ist es wichtig, dass Du sie von Anfang an richtig anlegst. Scanne also alle Unterlagen ordentlich, leg eine ordentliche digitale Ordnerstruktur an und lege sie ordentlich in physischen Ordnern ab.

- Setze das Mietkonto von Anfang an sauber auf.
  - Wähle im Kaufvertrag die richtige „wirtschaftliche Übergangsregelung“. Hierzu gibt es eine ganz einfache Regel: Ist der wirtschaftliche Übergang vor dem 30.06., macht die Nebenkostenabrechnung der alte Eigentümer. Ist der wirtschaftliche Übergang nach dem 30.06., machst Du die Nebenkostenabrechnung im Jahr des Kaufs. Das solltest Du unbedingt im Kaufvertrag regeln inkl. dass sich der alte Eigentümer verpflichtet, Dir die entsprechenden Unterlagen bis zu einem gewissen Zeitpunkt zu übergeben.
  - Mache pro Objekt ein eigenes Mieterkonto auf (pro Darlehensvertrag ein Mietkonto). Und von diesem Mietkonto lässt Du die Grundsteuer abbuchen, die Darlehensrate, das Hausgeld und Du lässt dort die Miete eingehen. Sonst nichts!
  - Bilde Rücklagen für die Instandhaltung, damit Du nicht böse überrascht wirst. Und richte Dir dafür am besten Daueraufträge ein.
  - Bilde Rücklagen für die Steuer. Lass Dir das am besten vom Steuerberater ausrechnen und mach eine feste Abbuchung auf ein Steuerrücklagenkonto.
  - Wenn Du Mehrfamilienhausbesitzer mit einer Ölheizung bist: Hier machen die Mieter auch im Sommer Vorauszahlungen für Heizung etc. Im Winter wird natürlich hauptsächlich geheizt und dann wird das Öl geliefert. Deswegen wäre es schlau das ganze Jahr über Rücklagen für den Einkauf von Erdöl zu bilden.
  - Packe einen Sockelbetrag auf das Mietkonto, 1.000-2.000 EUR, je nachdem wie groß Dein Immobilienvolumen ist. Das ist für den Fall, dass die Miete vielleicht mal ein bisschen später kommt, aber die Darlehensrate schon abgebucht wird und Du möchtest nicht, dass eine Darlehensrate mangels Kontodeckung zurück geht.

- Schreibe eine komplette Planung für das Objekt auf die nächsten 10 Jahre und archiviere auch in dieser Planung sämtliche wichtigen Daten:
  - Datum Kaufvertrag
  - Datum des wirtschaftlichen Übergangs
  - Ab wann nach 10 Jahren der Verkauf des Objekts steuerfrei ist?
  - Wann genau laufen die 3 Jahre für den anschaffungsnahe Instandhaltungsaufwand ab und die Maximalsumme, die Du dafür verwenden darfst
  - Notiere Dir alles, was Du noch frisch im Kopf hast.
  
- Caste stabile Partner
  - Mietverwalter
  - Handwerklich geschickte Allrounder (zum renovieren von Wohnungen, Böden legen, streichen etc.)
  - Mieter
  
- Sanitär, Elektor, Dach: Lasse diese Dinge immer von Fachfirmen machen, nicht von Allroundern!
  
- Profitipp: Mache irgendeinen Mieter zum Chef. Mache diese Rolle auch bei den anderen Mietern bekannt und
  
- Du wirst einmal jährlich von den Banken angeschrieben, sogenannte KWG18 Unterlagen einzureichen. Hier musst Du einmal jährlich Bonitätsunterlagen einreichen. Mach diesen Leuten keinen Stress und schick denen das am besten proaktiv. D. h. schick Ihnen am besten Anfang Januar eine neue Selbstauskunft, sobald Du die Steuererklärung gemacht hast, schick ihnen eine Kopie zu, ebenso vom Steuerbescheid. Die lieben Dich dafür und Du hast keinen Stress.