

## Strategische Checkliste – Merkmale einer rentablen Auslandsimmobilie

Diese Checkliste unterstützt Sie dabei, Auslandsimmobilien nicht emotional, sondern strategisch zu bewerten. Sie dient als Instrument für Investoren, die Wert auf nachhaltige Rendite, Substanz und Exit-Fähigkeit legen.

### Bewertungsskala

- 1 – Unzureichend / nicht vorhanden
- 2 – Schwach / verbesserungswürdig
- 3 – Ausreichend / akzeptabel
- 4 – Gut / solide Grundlage
- 5 – Ausgezeichnet / vollständig erfüllt

# 1. Standort & Makro-Potenzial



Bewerten Sie jeden Faktor auf einer Skala von 1 (unzureichend) bis 5 (ausgezeichnet).

Kriterium	Bewertung (1–5)
Wächst die Region wirtschaftlich und infrastrukturell?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Gibt es staatliche oder private Großprojekte (Tourismus, Infrastruktur, Industrie)?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Steigen Bevölkerungszahlen oder internationale Nachfrage?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Ist der Standort politisch und wirtschaftlich stabil?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Befindet sich der Markt in einer frühen Wachstumsphase?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

Gesamtpunktzahl Standort & Makro-Potenzial: \_\_\_\_\_ / 25

# 2. Rechtliche Sicherheit im Ausland

Bewerten Sie jeden Faktor auf einer Skala von 1 (unzureichend) bis 5 (ausgezeichnet).

Kriterium	Bewertung (1–5)
Ist der Immobilienerwerb für Ausländer rechtlich abgesichert?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Gibt es transparente Eigentumsregister?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Sind Kaufnebenkosten klar definiert?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Existieren Doppelbesteuerungsabkommen mit meinem Heimatland?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Ist die Eigentumsübertragung rechtssicher geregelt?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

Gesamtpunktzahl Rechtliche Sicherheit: \_\_\_\_\_ / 25

### 3. Kaufpreis & Marktvergleich



Bewerten Sie jeden Faktor auf einer Skala von 1 (unzureichend) bis 5 (ausgezeichnet).

Kriterium	Bewertung (1–5)
Liegt der Quadratmeterpreis unter vergleichbaren Neubauten?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Besteht Wertsteigerungspotenzial durch Marktaufbau?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Ist der Einstiegspreis attraktiv für einen späteren Weiterverkauf?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Sind vergleichbare Objekte stark nachgefragt?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

Gesamtpunktzahl Kaufpreis & Marktvergleich: \_\_\_\_\_ / 20

### 4. Rendite & Cashflow-Struktur

Bewerten Sie jeden Faktor auf einer Skala von 1 (unzureichend) bis 5 (ausgezeichnet).

Kriterium	Bewertung (1–5)
Wie hoch ist die realistische Nettorendite nach allen Kosten?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Wurde Leerstand realistisch kalkuliert?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Sind Verwaltungs- und Instandhaltungskosten transparent?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Gibt es seriöse Miet- oder Betreiberkonzepte?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Bleibt ein positiver Cashflow bestehen?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

Gesamtpunktzahl Rendite & Cashflow: \_\_\_\_\_ / 25

## 5. Bauträger & Objektqualität



Bewerten Sie jeden Faktor auf einer Skala von 1 (unzureichend) bis 5 (ausgezeichnet).

Kriterium	Bewertung (1–5)
Welche Referenzen hat der Bauträger im Land?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Ist die Bauqualität nachhaltig und marktgerecht?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Gibt es Garantien oder Gewährleistungen?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Entspricht der Grundriss internationaler Nachfrage?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

Gesamtpunktzahl Bauträger & Objektqualität: \_\_\_\_\_ / 20

## 6. Exit-Strategie & Liquidität

Bewerten Sie jeden Faktor auf einer Skala von 1 (unzureichend) bis 5 (ausgezeichnet).

Kriterium	Bewertung (1–5)
Wer ist der potenzielle Käufer in 5–10 Jahren?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Ist der Markt ausreichend liquide?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Gibt es steigende internationale Investorennachfrage?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Kann die Immobilie refinanziert oder strategisch reinvestiert werden?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

Gesamtpunktzahl Exit-Strategie & Liquidität: \_\_\_\_\_ / 20

# 7. Strategische Portfolio-Einordnung



Bewerten Sie jeden Faktor auf einer Skala von 1 (**unzureichend**) bis 5 (**ausgezeichnet**).

Kriterium	Bewertung (1-5)
Dient die Immobilie Cashflow oder Wertsteigerung?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Verbessert sie meine internationale Diversifikation?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Ist das Risiko angemessen im Verhältnis zur Rendite?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Investiere ich strategisch – oder emotional?	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

Gesamtpunktzahl Strategische Portfolio-Einordnung: \_\_\_\_\_ / 20

# GESAMTAUSWERTUNG



Tragen Sie hier Ihre Gesamtpunktzahlen aus allen Kategorien ein und ermitteln Sie Ihr Gesamtergebnis.

Kategorie	Erreichte Punkte	Max. Punkte
1. Standort & Makro-Potenzial	_____	25
2. Rechtliche Sicherheit im Ausland	_____	25
3. Kaufpreis & Marktvergleich	_____	20
4. Rendite & Cashflow-Struktur	_____	25
5. Bauträger & Objektqualität	_____	20
6. Exit-Strategie & Liquidität	_____	20
7. Strategische Portfolio-Einordnung	_____	20
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	_____	<b>155</b>

## ● Unter 80 Punkte

Kritische Mängel – Investment nicht empfohlen

## ⊘ 80–110 Punkte

Mittleres Potenzial – weitere Prüfung erforderlich

## ⊙ 111–155 Punkte

Starkes Investment – strategisch empfehlenswert

## Die Masterfrage für strategische Investoren

Kaue ich hier eine Immobilie im Ausland - oder ein skalierbares Investment mit Substanz?

[www.mw-werte.com](http://www.mw-werte.com)