

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>9</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>13</b>
1.1 Statistische Rahmenbedingungen	15
1.2 Was Wertsteigerung heißt	16
1.3 Eigennutzung, klassische Kapitalanlage und Investments	19
1.4 Vor- und Nachteile der Assetklasse Immobilien	23
<b>2 Das Investmentpuzzle</b>	<b>27</b>
<b>3 Ihr Mindset</b>	<b>31</b>
3.1 Strategien und Know-how anstatt Glückssache	32
3.2 Die fünf Kernaufgaben	39
<b>4 Investmentstrategien</b>	<b>41</b>
4.1 Eine eigene Investmentstrategie entwickeln	42
4.2 Langfristige Strategien	44
4.3 Kurz- und Mittelfriststrategien	46
<b>5 Der Einkauf</b>	<b>49</b>
5.1 Investmentregeln	51
5.2 Standortanalyse und -definition	52
5.3 Einkaufsquellen	52
5.4 Organisation des Einkaufsprozesses	60
<b>6 Die Standortanalyse</b>	<b>63</b>
6.1 Die Analyse von Mikro- und Makrolage	65
6.2 Die Bevölkerungsentwicklung	68
6.3 Standorte und Marktfaktoren	71
<b>7 Objekt und Unterlagenprüfung</b>	<b>75</b>
7.1 Die erforderlichen Dokumente und Angaben	76
7.2 Allgemeine Prüfungen	79
7.3 Objektprüfung vor Ort	82

## Inhaltsverzeichnis

<b>8</b>	<b>Die Finanzierung</b>	<b>85</b>
8.1	Gründe für Finanzierungsschwierigkeiten	87
8.2	Das Denken der Banken	91
8.3	Die variable Strategie	95
8.4	Die richtige Tilgung	100
8.5	Unterschiedliche Finanzierungsbausteine	101
8.6	Sicherheiten für die Finanzierung	106
8.7	Werkzeuge zur Darlehensakquise	107
<b>9</b>	<b>Die Kalkulation</b>	<b>113</b>
9.1	Die drei Säulen	116
9.2	Das Investment analysieren	121
9.3	Die Gesamtrechnung einer Immobilie	127
9.4	Berechnung von Optimierungspotenzialen	128
9.5	Nutzung der Hebelwirkung	133
<b>10</b>	<b>Die Optimierung</b>	<b>135</b>
10.1	Optimierung für neue Objekte und den Bestand	137
10.2	Probleme bergen Chancen	140
<b>11</b>	<b>Die Vermietung</b>	<b>145</b>
11.1	Mietermanagement	146
11.2	Mietverhältnisse organisieren und leben	151
11.3	Der Fünf-Punkte-Mietercheck	155
11.4	Property-Management	158
<b>12</b>	<b>Das Risikomanagement</b>	<b>159</b>
12.1	Risiken managen anstatt riskant handeln	160
12.2	Risikoanalyse	163
<b>13</b>	<b>Ihre Dienstleister</b>	<b>167</b>
13.1	Der Verwalter	169
13.2	Der Makler	171
13.3	Der Gutachter	172
13.4	Der richtige Steuerberater	174
13.5	Der passende Rechtsanwalt	174
13.6	Baufachmann und Baufirma des Vertrauens	175

<b>14</b>	<b>Der Investmentexit</b>	<b>177</b>
14.1	Exitplanung bereits vor dem Einkauf	178
14.2	Vorbereitung des Verkaufsprozesses	182
<b>15</b>	<b>Steuerstrategien</b>	<b>189</b>
15.1	Grunderwerbsteuer	191
15.2	Ertragssteuern	193
15.3	Werbungskosten	197
15.4	Steuertarife beim Immobilienbesitz	199
<b>16</b>	<b>Firmenstrukturen</b>	<b>203</b>
<b>17</b>	<b>Das Controlling</b>	<b>207</b>
<b>18</b>	<b>Portfoliomanagement</b>	<b>211</b>
18.1	Portfoliostuktur	212
18.2	Digitalisierte Unterlagen	214
18.3	Der Generalverwalter	214
<b>19</b>	<b>Fazit</b>	<b>217</b>
	<b>Checkliste für Erstkäufer</b>	<b>218</b>
	<b>Buchempfehlungen</b>	<b>224</b>
	<b>Danksagung</b>	<b>226</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>227</b>