

## **Inhalt**

|  |    |
|--|----|
| Vorwort .....  | 7  |
| Einführung in die Investition in Immobilien .....            | 9  |
| Chancen und Risiken bei Immobilieninvestition .....          | 13 |
| Zielsetzung des Buches .....                                 | 17 |
| Marktanalyse und Standortwahl.....                           | 20 |
| Bedeutung der Marktanalyse für Immobilieninvestitionen ....  | 23 |
| Analyse des lokalen Immobilienmarktes .....                  | 27 |
| Standortwahl: Kriterien und Faktoren.....                    | 30 |
| Immobilienzyklen und Markttrends .....                       | 34 |
| Finanzierungsmöglichkeiten und Kapitalbeschaffung .....      | 38 |
| Finanzierungsarten für Immobilieninvestitionen .....         | 41 |
| Hypotheken und Darlehensoptionen.....                        | 44 |
| Eigenkapitalbeschaffung und Investorenpools.....             | 47 |
| Finanzierungsstrategien für Privatinvestoren.....            | 50 |
| Due Diligence: Prüfung und Bewertung von Immobilien.....     | 53 |
| Die Rolle der Due Diligence bei Immobilientransaktionen..... | 58 |
| Immobilienbewertungsmethoden und Gutachten .....             | 61 |
| Analyse von Mietverträgen und Mieterprüfung.....             | 65 |
| Prüfung von Bautechnik und Bausubstanz.....                  | 68 |
| Risikomanagement und rechtliche Aspekte.....                 | 72 |
| Identifizierung und Bewertung von Risiken .....              | 76 |
| SWOT-Analyse .....   | 79 |
| Sensitivitätsanalyse .....                                   | 84 |

|   |     |
|---|-----|
| Versicherungen für Immobilieninvestoren .....               | 87  |
| Vertragsrechtliche Aspekte und Verhandlungen .....          | 91  |
| Kaufvertrag .....   | 97  |
| Gewährleistung.....   | 100 |
| Steuerliche Implikationen von Immobilieninvestitionen ..... | 104 |
| Mietmanagement und Vermietung .....                         | 109 |
| Mieterakquise und Vermietungsstrategien.....                | 113 |
| Mietverwaltung und -buchhaltung .....                       | 118 |
| Umgang mit Mieterproblemen und Rechtsfragen .....           | 122 |
| Optimierung der Mieterträge und Mieterbindung .....         | 126 |
| Instandhaltung und Wertsteigerung von Immobilien .....      | 130 |
| Instandhaltungspläne und Budgetierung.....                  | 134 |
| Renovierungs- und Modernisierungsstrategien.....            | 139 |
| Energieeffizienz und Nachhaltigkeit in Immobilien .....     | 144 |
| Wertsteigerung durch Immobilienentwicklung.....             | 149 |
| Exit-Strategien und Verkauf von Immobilien.....             | 153 |
| Planung und Umsetzung einer Exit-Strategie.....             | 156 |
| Verkaufsprozess und Marketingstrategien .....               | 160 |
| Steuerliche Aspekte des Immobilienverkaufs.....             | 164 |
| Nachfolgeplanung und Portfoliooptimierung.....              | 167 |
| Fallstudien und Erfahrungsberichte .....                    | 171 |
| Fallstudien erfolgreicher Immobilieninvestitionen.....      | 175 |
| Mietshäuser.....  | 175 |
| Einfamilienhäuser und Reihenhäuser: .....                   | 178 |

|  |     |
|--|-----|
| Apartments / Büros.....                                    | 181 |
| Erfahrungsberichte von Privatinvestoren .....              | 183 |
| Positive Erfahrungsberichte .....                          | 183 |
| Negative Erfahrungsberichte.....                           | 187 |
| Häufige Fehler und „Best Practice“ .....                   | 191 |
| Ausblick und Trends im Immobilienmarkt .....               | 196 |
| Technologie und Digitalisierung im Immobilienbereich ..... | 196 |
| Stabile Wertanlage in der DACH-Region .....                | 200 |
| Prognosen und Zukunftsperspektiven .....                   | 209 |
| Deutschland .....  | 212 |
| Österreich .....   | 220 |
| Schweiz .....  | 227 |
| Leitfaden für Privatinvestoren .....                       | 233 |
| Glossar der Immobilienbegriffe .....                       | 238 |
| Empfehlenswerte Literatur und online-Ressourcen .....      | 242 |
| Literatur .....  | 242 |
| Online-Ressourcen.....                                     | 243 |