

# Stichwortverzeichnis

## A

Abschreibung 47  
Alleskönner 136  
Angebot 281  
  machen 281  
Annuitätendarlehen 68,  
  157–158  
Assistent  
  persönlicher 137  
Auflassungsvormerkung  
  im Grundbuch 164  
Ausgabe 39  
Ausgabeaufschlag 191  
Ausschüttend 188, 203

## B

Bankdarlehen  
  besichertes 216  
Bausachverständiger 74  
Besichtigung 115, 241  
  außen 118  
  Beispiel 118  
  Checkliste 116  
  innen 119–123  
  Umgebung 118  
Bestellerprinzip  
  für Makler 151  
Betriebskosten 106  
Bruttomietrendite 95, 112  
Buy & Hold-Strategie 72

## C

Crowdfunding 213  
  Unterschied zu  
    Crowdfunding 214  
Crowdfunding 213  
  Absicherung 215, 222  
  Anlagebetrag 224  
  Eigenkapitalanteil 222  
  Nachteile 218  
  Plattform 224  
  Projekt 225  
  Projektleiter 221  
  Schritte zum 224  
  Sekundärmarkt 223

Unterschied zu  
  Crowdfunding 214  
Vorteile 217  
Zinserträge 223

## D

Darlehen  
  Annuitätendarlehen 157  
  besichertes  
    Bankdarlehen 216  
  Nachrangdarlehen 216  
  variable 159  
  Volltilgenderlehen 158  
Depotbank 208  
Diversifikation 257

## E

Eigenkapital 256  
Eigenkapitalrendite 97, 113  
Eigennutzung 59–63  
Eigentümersammlung 268  
Eigentumswohnung 54–56,  
  78, 254  
Einfamilienhaus 57, 78  
Einkommen  
  passives 29–31, 48–50, 70  
Energieausweis 148  
Energieeinsparverordnung  
  148  
Entscheidung  
  treffen 128  
ETF (Exchange Traded  
  Funds) 193  
Exposé 126  
  erstellen 147

## F

Finanzierung 104, 155  
  110 % 102  
  Finanzierungssumme 156  
  Laufzeit 156  
  monatliche Rate 156  
  Sondertilgung 157  
  Tilgung 156  
  Zinsen 156

Finanzierungsmöglichkeiten 157  
Finanzierungsvermittler 160  
Fix & Flip-Strategie 73–74,  
  76  
Fonds 177  
Fotos  
  machen 147

## G

Geldwert 70, 229  
Gewährleistung 162  
Gewerbeimmobilien 58, 78  
Grundbedürfnisse 38  
Grundbuch 162  
Grundbuchamt  
  Kosten 101  
Grundbucheintragung 164  
Grundpfandrecht 164  
Grundriss 127  
Gutachter 135

## H

Haltedauer 179  
Handwerker 74, 137  
Hausgeld 99  
Hausverwaltung 90, 134, 150  
  Vermietung 151  
Heizungsanlage 123

## I

Immobilie  
  als Steuersparmodell 46–47  
Immobilienart 78, 82  
Immobilienfonds  
  Ausrichtung 188  
  ausschüttender 188  
  bisherige Entwicklung  
    188  
  geschlossener 178, 187  
  Kauf 189  
  Kriterien für die  
    Auswahl 185  
  Nachteile 181–183

offener 178, 187, 189  
 selbst suchen 186–187  
 Steuern 189  
 thesaurierender 188  
 über Bankberater 186–187  
 Vorteile 180–181  
 Immobiliengröße 78  
 Immobilienhändler,  
 gewerblicher 73  
 Immobilieninvestment  
 Steuervorteil 234, 237  
 Vorteile 229  
 Immobilienkongress 264  
 Immobilienmakler 75, 91,  
 135, 150, 283  
 Immobilienstammtisch 266,  
 268  
 Immobilienteam 133  
 Mitglieder finden 139  
 Inflation 69  
 Informationsquellen 89  
 Instandhaltungsrücklage  
 107  
 Internetportal 90  
 Investitionsschulden 41, 43  
 Investment  
 direktes 32–34  
 indirektes 34–36  
**K**  
 Kalkulation 98, 240  
 Beispiel 99–102, 104–110  
 Kapitaldienst 96  
 Kapitalstreuung 257  
 Kauf  
 Ablauf 163  
 Kaufnebenkosten 100–102  
 Kaufpreis 100  
 Zahlung 164  
 Kaufvertrag  
 Notar 163  
 notarieller 161  
 Übergabetermin 163  
 Verkaufssache 162  
 Vorbereitung 161  
 wichtige Punkte 161  
 Klumpenrisiko 257  
 Konsumschulden 40–41  
 Kredit  
 Kosten 109  
 Kredithebel 66  
 Kreditvertrag 155

**L**  
 Lage 80–81, 85, 257  
 Makrolage 80  
 Mikrolage 81  
 Laufzeit 156  
 Leverage-Effekt 39, 44  
**M**  
 Makler *siehe*  
 Immobilienmakler  
 Vermietung 150  
 Maklercourtage 100  
 Makrolage 80  
 Marktwert 277  
 Mehrfamilienhaus 56–57, 78,  
 254  
 Mietausfall  
 kalkulatorischer 108  
 Miete 48  
 anpassen 167  
 Mieteinnahmen 105  
 Mieter  
 Belange 166  
 finden 166  
 selbst suchen 143–149  
 suchen lassen 150  
 Zufriedenheit 166  
 Mieterhöhung 167  
 Formulierung 169  
 Höhe 168  
 Zustimmung des  
 Mieters 169  
 Mietersuche 143  
 Mietnomade 252  
 Mietpreis 105  
 Mikrolage 81  
**N**  
 Nachbildung  
 synthetische 205  
 Nachrangdarlehen 215–216  
 Nebenkosten  
 abrechenbare 171  
 selbst zu tragende 172  
 Nebenkostenabrechnung  
 171  
 Fristen 172  
 Nettomietrendite 96–97,  
 112  
 Nettovermögen 231  
 Netzwerk 93

nicht umlagefähige  
 Hausgeld 107  
 Notargebühr 100  
**O**  
 Objektrendite 97–98  
 Off-Market 76  
 OPM 67  
**P**  
 Passives Einkommen 29–31,  
 49–50  
**R**  
 Rechtsanwalt 136  
 REIT (Real Estate Investment  
 Trust) 193  
 Besteuerung 200  
 Börsennotierung 195  
 Ertragsausschüttung 195  
 Gewinnausschüttung 194  
 Nachteile 198–199  
 Vorteile 196–198  
 REIT-ETF 193  
 Anbieter 203  
 ausländischer 205  
 ausschüttender 203  
 inländischer 205  
 Kauf 206–208  
 Kosten 204  
 Kriterien für die  
 Auswahl 201–204  
 Replikations-  
 methode 204–205  
 sparplanfähiger 203  
 Suche 206  
 thesaurierender 203  
 Rendite  
 Arten 113  
 Bruttomietrendite 112  
 Eigenkapitalrendite 113  
 Nettomietrendite 112  
 Renditearten 95  
 Renditehebel 232  
 Renditerechnung 112  
 Renovierungsbedarf 81  
 Renovierungskosten 103  
 Replikation  
 physische 204  
 Replikationsmethode 204  
 Rücklage 107, 242

## S

Sachwert 69, 229  
 Sampling 204  
 Schulden 40–43  
     gute 41–43  
     schlechte 40–41  
 Schuldenspirale 41  
 Schwarmfinanzierung 213  
 Sekundärmarkt 223  
 Selbstvermietung 143–149  
 Sondertilgung 157  
 Standort 80  
 steuerbefreit 189  
 Steuerberater 75, 90, 135  
 Steuern  
     sparen 46–47, 70  
 Suchprofil 77, 82, 86,  
 128

## T

Teilungserklärung 55, 127  
 Thesaurierend 188, 203  
 Tilgung 156  
     Sondertilgung 157  
 Tilgungssatz  
     anfänglicher 68

## U

Unterlagen anfordern 125

## V

Verhandeln 282  
 Vermietenlassen 150  
 Vermietung 62, 109  
     Kosten 103, 105  
     wichtige Schritte 152  
 Verwalter 107

Verwaltung

    Kosten 107  
 Verwertungsgesellschaft 91  
 Visitenkarte 264  
 Volltilgendarlehen 158

## W

WEG-Verwalter 106  
 Wohnimmobilien 53, 78  
 Wohnungsbaugesellschaft  
     92

## Z

Zielmieter 79, 83–84, 129  
 Zinszahlungen 223  
 Zustand  
     der Immobilie 81, 86  
 Zwangsversteigerung 92

