

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
1 Einleitung: Geldanlage Immobilien	13
2 Immobilien zur Selbstnutzung	17
2.1 Die Auswahl der Immobilie	18
2.1.1 Grundsätzliche Überlegungen	19
2.1.2 Kauf: Grundstück, Eigenheim oder Eigentumswohnung auswählen	23
2.1.3 Bau: Welcher Baupartner soll es sein?	28
2.2 Das Vorhaben umsetzen	32
2.2.1 Welche Kosten fallen beim Kauf an?	32
2.2.2 Verhandeln – die richtige Strategie	35
2.2.3 Den Kaufvertrag schließen	37
2.2.4 Welche Kosten fallen beim Bau an?	38
2.2.5 So rechnen Architekten, Bauträger und Fertighausanbieter ab	41
2.2.6 Die Wahl des richtigen Bauunternehmens	45
2.2.7 Insolvenzrisiko des Bauträgers absichern	46
2.3 Finanzierung	48
2.3.1 Fremd- und Eigenkapital	49
2.3.2 So teuer darf die Immobilie sein	52
2.3.3 Darlehen zur Immobilienfinanzierung – ein Überblick	57
2.3.4 Annuitätendarlehen	60
2.3.5 Das Bauspardarlehen	67
2.3.6 Online-Darlehen aufnehmen	69
2.3.7 Staatliche Fördermittel	72
2.3.8 Finanzierung über Wohnriester	74
2.4 Modernisieren, Sanieren oder Renovieren	76
2.4.1 Wohnwertverbesserung	77
2.4.2 Energetische Sanierung und Modernisierung	78
2.4.3 Förderung und Finanzierung der Maßnahmen	80

Inhaltsverzeichnis

2.5 Verkauf der Immobilie	82
2.5.1 Mit oder ohne Makler?	82
2.5.2 Einen realistischen Wert ermitteln	83
2.5.3 Die richtige Vermarktung	85
2.5.4 Alternative: Bieterverfahren	91
2.6 Wohnformen im Alter	92
2.6.1 Wohnen im eigenen Heim	93
2.6.2 Kaufen eines altersgerechten Hauses	94
2.6.3 Erwerb beim betreuten Wohnen	95
2.6.4 Finanzierung der Wohnung	96
3 Immobilien für Vermieter	99
3.1 Immobilienarten	99
3.2 Mietrendite erzielen	100
3.3 Wohnimmobilien	102
3.3.1 Eigentumswohnungen	102
3.3.2 Mehrfamilienhäuser	103
3.3.3 Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser	104
3.4 Entscheidung: Bau oder Kauf?	105
3.4.1 Entscheidungsgrundlagen bei Kauf oder Bau	105
3.4.2 Die Kosten für den Erwerb des Grundstücks	109
3.4.3 Der Standort – die Grundsatzentscheidung	113
3.4.4 Die Wohnformen	116
3.5 Gewerbeimmobilien	121
3.5.1 Lage	124
3.5.2 Verwendbarkeit	126
3.5.3 Auslastung	127
3.5.4 Fazit	128
3.6 Rendite: Eigen- oder Fremdfinanzierung?	129
3.6.1 Eigenfinanzierung	129
3.6.2 Fremdfinanzierung	130
3.6.3 Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	135
4 Sonderimmobilien	139
4.1 Ferienimmobilien	140
4.1.1 Lage und Region	141
4.1.2 Mitnutzung oder Komplettvermietung	143

4.1.3 Umfeld	145
4.1.4 Gäste	146
4.1.5 Eigennutzung	146
4.1.6 Eigennutzung und Fremdnutzung	146
4.1.7 Wertsteigerung, Einnahmeschätzung und Mietpreise	147
4.2 Garagen, Garagenhöfe, Stellplätze	151
4.3 Pflegeimmobilien und Seniorenwohnungen	155
4.3.1 Betreiber	156
4.3.2 Lage	157
4.3.3 Größe	158
4.3.4 Pflegekonzept	158
4.4 Tankstellen und Autohöfe	159
4.4.1 Betreiberfrage	163
4.4.2 Ertragsphase	164
4.4.3 Nachnutzung und Umweltbelastung	165
5 Indirekte Immobilieninvestitionen	167
5.1 Offene Immobilienfonds	167
5.1.1 Den richtigen Fonds finden	169
5.1.2 Chancen und Risiken	171
5.1.3 Rechtliche Grundlagen	172
5.1.4 Rechtliche Grundlagen bei nicht in Deutschland aufgelegten Fonds	173
5.1.5 Liquidität	174
5.1.6 Rendite	174
5.1.7 Neue Fonds oder länger bestehende Fonds?	176
5.1.8 Steuerliche Aspekte	177
5.1.9 Bewertung der Immobilien	177
5.2 Geschlossene Investmentfonds für Immobilien	178
5.2.1 Chancen und Risiken geschlossener Immobilienfonds	178
5.2.2 Rechtliche Grundlagen	180
5.2.3 Den richtigen Fonds finden	181
5.2.4 Investition in Wohnimmobilien	181
5.2.5 Investition in Büroimmobilien	182
5.2.6 Investitionen in Hotels	182
5.2.7 Investitionen in Gewerbeimmobilien	183

Inhaltsverzeichnis

5.2.8 Investitionen in Immobilien außerhalb Deutschlands	183
5.2.9 Investitionen über den Zweitmarkt	184
5.2.10 Steuerlicher Aspekt	184
5.3 Projektbeteigungsfonds	185
5.3.1 Chancen und Risiken	185
5.3.2 Den richtigen Fonds finden	186
5.4 Immobiliencrowdfunding	187
5.5 Infrastrukturfonds	189
5.5.1 Chancen und Risiken	191
5.5.2 Den richtigen Fonds finden	193
5.6 Investition in Wohnungsbau- oder Baugenossenschaften	193
5.6.1 Chancen und Risiken	195
5.6.2 Die richtige Genossenschaft finden	197
5.6.3 Genossenschaftsanteile	198
5.6.4 Rechtliche Grundlagen	198
5.6.5 Steuerliche Aspekte	198
5.6.6 Pflege- und Seniorengenossenschaften	199
5.6.7 Kulturgenossenschaften	199
5.7 Immobilienanleihen	199
5.7.1 Formen der Immobilienanleihen	200
5.7.2 Chancen und Risiken	201
5.8 Pfandbriefe	202
5.9 Immobilienzertifikate	204
5.10 Immobilienaktien	205
5.10.1 Chancen und Risiken	206
5.10.2 Wohnimmobilien in Deutschland	207
5.10.3 Gewerbeimmobilien in Deutschland	208
5.10.4 Pflegeimmobilien	208
5.10.5 Die richtige Aktie finden	208
5.10.6 Rendite	209
5.10.7 Steuerliche Aspekte	210
5.10.8 Aktienfonds Immobilien	210
5.11 Exchange Traded Funds (ETF) für Immobilien	211
5.12 Real Estate Investment Trust (REITs)	213
5.12.1 Chancen und Risiken	214
5.12.2 Rechtliche Grundlagen	215

5.12.3 Den richtigen G-REIT finden	216
5.12.4 Steuerliche Aspekte	217
5.12.5 Investieren in REITs außerhalb Deutschlands	217
5.13 Übersicht der Anlageformen	218
6 Immobilien im Ausland	221
6.1 Ferienimmobilien oder Altersruhesitz im Ausland	222
6.2 Die Suche nach dem Ferienhaus	223
6.2.1 Eigene Suche vor Ort	224
6.2.2 Timesharing	225
6.2.3 Erwerbermodelle	226
6.2.4 Immobilienmakler	226
6.2.5 Internet	227
6.2.6 Finanzierung	228
6.3 Auslandsimmobilien in ausgewählten Ländern	232
6.3.1 Dänemark	233
6.3.2 Frankreich	235
6.3.3 Italien	237
6.3.4 Österreich	239
6.3.5 Schweiz	241
6.3.6 Spanien	242
6.3.7 USA	245
6.4 Steuer bei Mieteinnahmen	247
6.5 Sonderfall Baufinanzierung bei Grenzgängern	248
6.5.1 Grenzgänger im Euroraum	248
6.5.2 Grenzgänger Schweiz	249
6.5.3 Grenzgänger Polen und Dänemark	250
6.5.4 Kontaktdaten der Botschaften	250
6.6 Hinweis zum Schluss	250
Stichwortverzeichnis	253