

# Praxishandbuch Immobilien- Investitionen

Schäfer / Conzen

5. Auflage 2026  
ISBN 978-3-406-84150-7  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

# Stichwortverzeichnis

Die Ziffern bezeichnen die jeweilige(n) Seitenzahl(en).

## Abdeckung

– geographische 654

**Abgeltungssteuer** 54, 115 ff., 504

**Absatzmarkt** 320

**Abschlussprüfer** 207 f., 214, 487

**ABV s. a. Arbeitsgemeinschaft berufsständischer Versorgungseinrichtungen** 82

**Abweichungsbericht** 818

**Accelerated Book Builds (ABB)** 439

**Advisory Committee** 260

**Adjusted (FFO) Funds from Operations (AFFO)** 53, 148 ff.

**Adjusted Net Asset Value Value (EPRA NAV)** 351

**ADR (average daily rate)** 36

**Agglomerations-/Synergieeffekte** 677, 680

**Agio** 99, 449

**AIFM-Richtlinie** 42, 94 ff., 479 ff.

**Akquisition** 105 f.

**Aktiengesellschaften** 52 f., 276, 342

**Aktionsorientierung** 817

**aktive unternehmerische Bewirtschaftung** 211

**Aktualität** 434, 826

**alignment of interest** 259

**Allokation** 777 f.

**alstria office REIT-AG** 341 ff.

**alternative Kreditgeber** 430 ff.

**alternativer Investmentfonds (AIF)** 42, 94, 479

**Amortisationsrechnung** 710

**Analogieschlussverfahren** 688

**Analyse**

– kommerzielle 726

– rechtliche 727

– steuerliche 727 f.

– technische 727

**Analysten** 442 ff., 658

**Anforderungsprofil** 728

**Angebotsphase** 251

**Ankaufsentscheidung** 253, 332

**Ankaufsprozess** 247 ff.

**Ankaufsrecht** 327

**Ankermieter** 242, 682 f.,

**Anlage**

– direkte 37 f.

– indirekte 27 f.

– -konzept 305

– -philosophie 82, 310

**Anlage- und Ertragsvorschriften** 117

**Anlageausschüsse** 309, 388

**Anlagegrundsätze** 58, 205, 233, 366 f.

**Anlageklassen** 2, 85, 118, 194 ff., 262, 274 ff., 383

**Anlageprofile** 264, 300

**Anlagevermögen** 4, 40, 178, 413, 503

**Anlageverordnung** 373 ff.

**Anleger**

– institutionelle 46, 65, 218

– professionelle(r) 43 ff., 57, 98, 194, 811 ff.

– semiprofessionelle 42 ff., 194

**Anlegerschutz** 42

**Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AusFuG)** 216

**Ansatz**

– APV- 142

– Entity- 141

– Equity- 141

– Total-Cash-Flow- 142

– WACC- 142

**Anschaffungskostenmodell (Cost Model)** 136

**Anschlussvermietung** 174, 184

**Anteilskaufvertrag** 108

– Gestaltung des 475

**Arbeitsgemeinschaft berufsständischer Versorgungseinrichtungen e. V. s. a. ABV** 82

**Asset Backed Securities (ABS)** 435

**Asset Deal** 39 f., 454 ff., 547 ff., 709

– Checkliste bei 747 f.

**Asset-Management** 100 ff., 234 ff., 305, 755 ff.

**Asset-Manager** 70 ff., 159 ff., 601 ff.

**Asset-Management-Kompetenz** 100

**Aufsichtsrat** 208, 437

# Stichwortverzeichnis

- Aufwandsstreckung** 178  
**Auktion**  
– kontrollierte 696 ff.  
– limierte 696 ff.  
**Ausgabeaufschläge** 2302 ff.  
**Auslagerung** 199, 487  
**Auslagerungsmanagement** 203  
**Ausschüttung** 88, 118, 275  
**Ausschüttungsrendite** 255, 812  
„Back to Fundamentals“ 632  
**BaFin s. Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht**  
**Bankenprivileg** 522  
**Barwertmaximierung**  
– Prinzip der 757 f.  
**Barwertverfahren** 638  
**Basel III** 416, 428 ff.  
**Basisinvestment** 194, 256310  
**Basisinformationsblatt (BIB)** 221  
**Basket** 762  
**Baugenehmigungen** 427, 727  
**Baummanagement** 182, 794 ff.  
**Bauqualität** 102, 296  
**Bauvorhaben**  
– Ankauf von laufenden 248 ff.  
– schlüsselfertiges 454  
**Befragungen** 649  
**Behavioral Finance** 308  
**Beispielportfolio** 765  
**Benchmarking** 78, 799 ff.  
– quantitatives 78  
**Benchmarkportfolio** 766  
**Benchmarks** 604, 619, 685  
**Berichtigungszeitraum** 105, 541 ff.  
**Berufsständische Versorgungswerke** 84 ff.  
**Besitzunternehmen** 501, 518  
**Bestandshalter** 199, 248, 561 ff.  
**Bestandsverwaltung** 116, 834  
**Besteuerung** 84, 227 ff., 511 ff.  
**Besteuerung der Immobilienkapitalgesellschaft** 511  
**Besucher- oder Mieterbefragungen** 673  
**Beteiligungslösungen** 171 ff.  
– ANK's 185  
**Betriebsaufspaltung** 501  
**Betriebsausgaben** 184, 505  
**Betriebsunternehmen** 501  
**Bevölkerungsentwicklung** 84, 103, 323, 362  
**Bevölkerungswanderungen** 279  
**Bewerter** 214  
**Bewertung(en)** 140 ff.; 214 ff., 223, 231, 300  
**Bewertungsanlässe** 632 f.  
**Bewertungsfunktion** 487  
**Bewertungsgewinne** 301  
**Bewertungskonzepte** 637 ff.  
**Bewirtschaftung**  
– unternehmerische 212 ff, 227 ff., 534  
**Bewirtschaftungskostenoptimierung** 792 f.  
**Bezugsrechtskapitalerhöhungen** 439  
**BIB, s. Basisinformationsblatt**  
**Bilanz**  
– -ausweis 170  
– -effekt 180  
– -kennzahlen 180, 185, 188 ff.  
– -neutralität 178 ff.  
**Biometrie** 84  
**Blind Pools** 100  
**Blue Book** 635 ff.  
**Börsenklausel** 551  
**Bonität** 2345, 297, 417, 743  
– Mieter- 104  
**Branchenmix** 242  
**BREEM-Zertifizierung** 237  
**Budgethotels** 244  
**Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht** 45 ff., 94 ff., 173, 203 ff., 481  
– Auslegungsschreiben zum KAGB 207  
– Bußgelder 207  
**Büroimmobilien** 23 ff., 101  
**Büroobjekte** 240  
**Buy Side Due Diligence** 703  
**BVI-Rendite** 812 ff.  
**Cap Rate (Capitalization Rate)** 8  
**Capital Asset Pricing Model (CAPM)** 11, 144, 762, 769  
**carried interest** 260  
**Cash Calls** 216, 267  
**Cashflow** 418 ff.  
– Discounted 9. 639  
– -methode 711  
– Netto- 415, 418  
**Centermanagement** 749  
**Change Management** 806  
**Checkliste** 726 ff.; 747 ff.  
**claw back provision** 260  
**Club Deals** 72  
**Co-Investment** 181  
**Commercial Due Diligence** 669, 704, 742  
**Commerical Papers** 449

- Comparable Company Method** 145
- Comparable IPO Method** 145
- Comparable Transaction Method** 145
- Controller** 832f.
- Controlling** 80 ff., 388 ff. 781 829 ff.
- Conversion Rates** 685
- Convertible Bonds** 446
- Core** 258, 262 ff., 274, 382
- Core+** 162, 167, 235, 258, 263 ff., 274, 382
  - build-to-core 258
  - manage to core 258
- Core-Immobilien** 197, 247
- Core Plus, s. Core+**
- Corona-Krise s. Covid-19-Pandemie**
- Corona-Pandemie s. Covid-19-Pandemie**
- Corporate Governance** 13 ff.
- Corporate Real Estate** 60, 784
- Covenants** 418 ff., 424
- Covid, s. Covid-19-Pandemie**
- Covid-19-Pandemie** 24, 196, 242, 283, 350, 353
- Credit Rating** 4442 ff.
- Credit Watch** 443
- Creditor Relations (CR)** 450
- Dachfonds**
  - allgemein 70
- Darlehensaufnahme** 206, 294
- Dashboards** 819
- Datenbanken** 14, 291, 660
- Datendateien** 820
- Datenraumerstellung** 699
- Datenschnittstellen** 813, 820
- DCF-Methode s. Discounted Cash Flow**
- Debt Service Cover Ratio** 221
- Debt Service Coverage** 416 ff.
- Deckungsstock** 519
- Delphi-Methode** 649
- Demografische Entwicklung** 278, 688
- Demographie** 277
- Depreciated Replacement Cost** 640
- Deutsche Euroshop AG** 441
- Deutscher Gewerbeimmobilienmarkt** 692
- Developer**
  - Investor- 318
  - Service- 318
  - Trader- 318
- Development Fonds** 264
- Development-Verkauf** 544 ff.
- Dienstleistungen** 565 ff., 805 ff.
- Digitale Lösungen**
  - für erhöhte Energieeffizienz 586
- Digitalisierung** 562 ff., 573
- DIMAX** 53, 286
- Direktanlage** 37, 255, 256
- Direktanlage s. a. indirekte Immobilienanlage** 277, 378
- Discounted Cash Flow** 141 ff., 639
- Disintermediation** 436
- Distressed Fonds** 266
- Distressed&Debt** 265
- Distribution to paid-in Ratio (DPI)** 267
- Diversifikation** 9, 103, 276, 300, 764
  - regionale 348
- Diversifikationspotenzial** 763
- Diversifikationseffekt** 312
- Diversifikationsmöglichkeiten** 449
  - bei Immobilien 768
- dividend protection** 446
- Dividend Valuation Model** 759 f.
- Dividenden** 446
- Divisormethode** 521
- Doppelbesteuerungsabkommen** 528
- Doppelstiftungsmodell** 358
- Drei-Objekt-Grenze** 498 f.
- Drittverwendungsfähigkeit** 102
- DSCR s. Debt-Service-Coverage-Ratio**
- DSGVO** 163
- Due Diligence** 252
  - allgemein 725 ff.
  - aufwändigere 472
    - Buy Side- 703
    - Checklisten 725 ff.
    - Commercial 669, 742
    - Durchführung der 746
    - ESG- 623 ff.
    - grundlegende Betrachtungsparameter einer Technischen 738 ff.
    - Legal 742
    - Q&A-Prozess 736
    - rechtliche 745
    - Schnittstellen 743 f.
    - technische 731 ff.
    - steuerliche 751 ff-
    - umsatzsteuerliches 536
    - umwelttechnische 704
    - Vendor- 699
    - Verkäufer- 542
    - Vorbereitung der 746
- Durchgriffsverbot** 518 ff.
- E-Commerce** 679
- E-Reportings** 619, 819

# Stichwortverzeichnis

- EE-Infrastruktur-Projektgesellschaft** 213
- Effizienzhaus** 588
- Eigenkapital** 220, 264, 438 ff.
- Eigenkapitalanteil** 294
- Eigenkapitalausstattung** 429
- Eigenkapital-Quote** 171, 180
- Eigenleistung** 274
- Eigenmitteleinsatz** 420
- Einkommensteuer** 497 ff.
- Einkünfte**
  - aus Gewerbebetrieb 498 ff.
  - aus Vermietung und Verpachtung 497 ff.
- Einkunftserzielungsabsicht** 504
- Einnahmen-Überschussrechnung** 359, 502 f.
- Einzelhandelsimmobilien** 32, 239 ff., 671
- Einzelhandelskaufkraft** 680
- Einzelhandelslagen** 679
- Einzelhandelsumsätze** 673
- Einzugsgebiet** 34 ff., 679 ff.
- Emissionsprospekt** 660
- encumbered** 450
- energieeffizientes Sanieren**
  - Nichtwohngebäude 601 f.
  - Wohngebäude Einzelmaßnahmen 584
  - Wohngebäude 582
  - Wohngebäude Effizienzhaus 582
- Energieeinsparungsgesetz (EnEG)** 580
- Entschuldung** 295, 420
- Entwicklung**
  - demographische 228, 688
- Entwicklungsszenarien** 671
- EPRA**
  - -Kennzahlen 351
  - -Kostenquote 351
  - -Leerstandsquote 351 f.
  - NAV (Net Asset Value) 351, 441
  - NDV 352
  - NRV 352
  - NTA 352
  - -Nettoanfangsrendite 352
  - NNNAV 351
  - -Überschuss 352
- EPRA Best Practice Recommendations** 352
- EPRA s. European Public Real Estate Association**
- equity bridge** 445
- equity multiple** 267
- Erbschafts- und Schenkungssteuer** 7
- Erneuerbare Energien (EE)**
  - Einkünfte aus Stromerzeugung 230
  - neue Möglichkeiten im Bereich 212
  - offene Immobilienfonds 255
  - Standortfördergesetz 199, 226
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)** 230
- Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)** 580
- Erreichbarkeit** 677
- Escape-Klausel** 527
- ESG** 374
  - in Bewertung 622
  - Datenmanagement 615 f.
  - Due Diligence 623
  - Handlungsempfehlungen 627
  - -Kriterien 595 ff.
  - Regulatorik 47
  - Roadmap 625
  - Strategien 624
- Europäischer Investorenverband (INREV)** 808
- European Medium Term Notes Program (EMTN)** 450
- European Public Real Estate Association (EPRA)** 351
- Evolution** 812 f.
- Exitstrategie** 294
- Expertengespräche** 673
- Facility Management** 783 ff.
  - ergebnisorientiertes 783
  - Nutzungsphase 796
  - planungs- und baubegleitendes 796
- Fair Value** 137, 640
- Fair Value REIT-AG** 347 ff.
- Family Office** 59, 310
  - Multi Family Office 59
  - Single Family Office 59
- fee on committed or invested equity** 260
- Feed-Back** 776
- Feed-Forward** 776
- Fertigungsaufträge (IAS 11)** 134 f.
- FFO s. Funds from Operations**
- Financial DD** 252
- Finanzdienstleistungsinstitut (FDI)** 173
- Finanzierung**
  - interne 118
- Finanzierungskosten** 159, 185, 287, 619, 710
- Finanzierungskosteneffekt** 185
- Finanzierungsmärkte** 414
- Finanzierungsstrategien** 118
- Finanzierungsverträge** 108
- Finanzmarkt- & Aufsichtslogik** 604 f.

- Finanzmiete** 187
- Flächenangaben** 296 f.
- Fluktuation** 400
- Fokus-Gruppengespräche** 673
- Fonds**
  - ausschüttungsorientierte 92
  - geschlossene Immobilien- 91 200
  - Immobilienaktien- und REIT-288, 303
  - Immobiliendach- 823
  - mit variablem Kapital 50
  - steuerorientierte 92
- Fondsanteile** 205
- Fondsbegriff**
  - materieller 200
- Fondsbesteuerung** 225
- Fondsgesellschaft** 107, 204, 254
- Fonds Governance** 206, 256
- Fondsmanagement** 233
- Fondsrisikobegrenzungs-gesetz** 202
- Fondsstandortgesetz** 219
- Fondsvehikel** 658
- Fondsvolumina** 232
- Fondsverwaltung** 232
- Food Court** 501
- „Forced Seller-Situation“** 218
- Forderungsmanagement**
  - aktives 790
  - allgemein 790
- Forward Funding** 249409, 454
- Forward Purchase** 249
- Free Cash Flow** 143
- Freigrenze** 526
- Fremdfinanzierung** 219, 252
- Fremdkapital** 99, 447
- Fremdkapitalien** 435
- FTSE EPRA Nareit Global REITS**
  - Index 53, 290
- Full Service-Effekt** 182
- Funds from Operations (FFO)** 52, 148 ff., 342, 441
- Fungibilität** 18, 50, 237
- Funktions- und Nutzungskonzept** 681
- Garantien** 295
- Gebäudenebenkosten** 297
- Gebäudestandards**
  - Ausblick und Empfehlungen 591
  - Chancen 589
  - CCREM 584
  - digitale Geschäftsmodelle für Investoren der Immobilienwirtschaft 563 ff.
  - digitale Lösungen für erhöhte Energieeffizienz 586
  - digitale Planung und Simulation 586
  - Energieausweis 582
  - Bedarfsausweis 583
  - Verbrauchsausweis 583
  - Energieeffizienz 586
  - Entwicklung alternativer Geschäftsmodelle 561 ff.
  - Förderprogramme 587
  - Investitionszuschüsse für Einzelmaßnahmen 587
  - Kombinationen und Grenzen 588
  - Kredite und Tilgungszuschuss 588
  - Gebäudeautomation in Nichtwohngebäuden 587
  - GEG 587
  - Green Premium und Wertsteigerung 589
  - Herausforderungen 590
  - Nachhaltigkeit 590
  - Neubaustandard 581, 592
  - Niedrigenergiehaus 585
  - Nullenergiehaus 583
  - Passivhaus 583
  - Plattform-Gedanke 567
  - Plattform-Ökonomie in der Immobilienbranche 572
  - Smart Homes und intelligente Sensorik 587
  - Smart Metering und Energiemanagement 586
  - strategisches Vorgehen zur Entwicklung von Businessmodellen 567 ff.
  - technische Umsetzung 585
- Gebäudezertifizierungen** 584
  - BNB 584
  - BREEAM 585
  - DGNB 584
  - LEED 584
- Gegenstromprinzip** 775
- Geoinformationssysteme (GIS)** 680
- Gesamtenergieeffizienz** 297
- Gesamtinvestitionskosten (GIK)** 184
- Gesamtportfolio** 769
- Geschäftsbereiche (IFRS 5)**
  - zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene 139
- Geschäftsmodell**
  - Ausrichtung des 155
- Geschäftsveräußerung im Ganzen** 542
- Gesellschafterdarlehen** 220
- Gesellschafterfremdfinanzierung** 527
- Gesellschaftsrechtliche Verträge** 109
- Gewerbeimmobilien** 23
- Gewerbliche Personengesellschaft** 507 ff.

# Stichwortverzeichnis

- Gewerbsteuer** 514 ff.
- Gewerbsteuerentlastung** 523 f.
- Gewerblicher Grundstückshandel** 503
- GIS-gestützte Berechnung von Fahrzeiten** 680
- Gold Plating** 223
- Green-BREEM-Zertifikate** 237
- Green Building** 297, 428
  - Zertifikate 237
- Green Deal** 374
- Green Lease** 237
- Green Premium** 589
- Greenbleaching** 625
- Greenwashing** 624
- Greenwashing** 625
- G-REIT (German Real Estate Investment Trust)** 341 ff.
  - allgemein 53
- Gründe**
  - steuerliche 275
- Grundstückskauf** 327
- Grunderwerbsteuer**
  - Bemessungsgrundlage 547
  - Grundstückskaufvertrag 451 ff., 547
  - Steuersatz 547
  - Steuerschuldner 549
- Grundmietzeit** 172 ff.
- Grundstücke**
  - im Ausland 470
  - in Deutschland 469
- Grundstücks- und Objektsituation**
  - stadträumlich 676
- Grundstückskaufvertrag**
  - mit Auslandsbezug 469
  - Gestaltung des 460 ff.
- GuV-Ergebnis** 179
- GuV-Verläufe** 173
- Haftungsbegrenzung** 107
- Haftungsrisiken** 253, 473
  - Haftungszusagen 253
- HAMBORNER REIT AG** 348
- Handelsimmobilien** 32, 669
- Haushalte** 272, 409 ff.
- Herstellungs-Nebenkosten (HNK)** 184
- Hinzurechnung** 179, 521
- Hotels** 239
  - ADR (average daily room rate) 36
  - allgemein 36
  - RevPAR (revenue per available room) 36
- How-to-Achieve-Analysen** 815
- hurdle rate** 143, 260
- Hybridkapital** 443
- Immobilien-Asset-Management**
  - allgemein 755 ff.
- Immobilien**
  - Abgrenzung zur operativen Tätigkeit 211
  - Anlagebedingungen 209
  - als Sachanlagen gehaltene 135
  - -blase 342, 843
  - -krise 480
  - -Zyklen 648
- Immobilien (IAS40)**
  - als Finanzinvestition gehaltene 136
- Immobilien AG** 114 ff.
  - Abgrenzung zu Real Estate Investment Trust 116
  - aus Blickwinkel des Kapitalmarktes 440
  - Bewertung 140 ff.
  - im globalen Kontext 124
  - im Marktumfeld 118 ff.
  - Rechnungslegung 132 ff.
  - Werttreiber 127 ff.
- Immobilien-AIF** 107, 491
- Immobilienaktie** 114 ff.
- Immobilienaktienfonds** 288
- Immobilienaktiengesellschaft (Immobilien-AG)** 114, 287, 346
  - NAV (Net Asset Value) 52
- Immobilienanlage** 68, 79, 250, 281, 383 ff., 814 ff.
  - -Reportings 814 ff.
  - System 820
- Immobilien-Asset-Management** 751
  - -Ansatz 773 ff.
- Immobilienfinanzierung** 269 ff., 413 ff.
  - dynamisch 413 ff.
  - klassisch 414 ff.
- Immobilienfonds**
  - geschlossene 479 ff.
  - offene 189 ff., 300
- Immobilien-gesellschaft** 447 ff.
- Immobilieninvestitionen**
  - allgemein 453 ff.
  - Instrumente der 629 ff.
  - rechtliche Aspekte 453 ff.
- Immobilienkapitalanlage** 67 ff.
- Immobilienkapitalgesellschaft** 511
- Immobilienleasing** 60, 174
- Immobilienmanagement** 13
  - aktives 305
  - ganzheitliches 307
  - Instrumente des 731 ff.
- Immobilienmanager** 68
- Immobilienmärkte** 114 ff.
- Immobilienmarktprognosen** 647 ff.

- Immobilien-Masterkapitalverwaltungs-**  
**gesellschaften** 813
- Immobilienpersonengesellschaft** 497 ff.
  - Besteuerung 501
- Immobilienplattformen** 813
- Immobilienportfolien** 694
  - Veräußerungen von 693
- Immobilienportfolio-Management** 383 ff.
- Immobilienprodukte**
  - ausgewählte 48
  - Derivate auf 290
- Immobilienquote** 390 ff.
- Immobilienrendite** 194
- Immobilienrisiken** 262, 460
- Immobilienstruktur** 679
- Immobilienveräußerungen**
  - strukturierte Verfahren 693
- Immobilienverwaltungsvertrag** 784
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** 633
- indirekte Immobilienanlage s. a. Di-**  
**rektanlage** 37
- Individualfonds** 69
- Inflationsschutz** 172
- Informationsfunktion** 814
- Informationsgewinnung**
  - steuerliches 825 ff.
- Initial Public Offering (IPO)** 438
- Insolvenz** 204
  - -schutzeffekt 184
- Insolvenz- und Zwangsvollstreckungs-**  
**festigkeit** 209
- Instandhaltungsmaßnahmen** 102, 844
- institutionelle Anleger** 218
- Institutionelle Produkte** 40
- Interest Service Cover Ratio** 2221
- Internal Rate of Return s. IRR**
- Internationalisierung** 232
- Interne Zinsfußmethode** 300
- Internet** 2342
- Internethandel** 245
- Investition** 423
  - mit Weitblick 410
- Investitions- und Desinvestitionsbe-**  
**rechnungen** 780
- Investitions- und Haltestrategien** 670
- Investitionskosten** 184
- Investitionslebenszyklus s. a. Lebens-**  
**zyklus Immobilieninvestition** 79 f.
- Investitionsobjekte**
  - Auswahlkriterien für 101
  - geeignete 102
- Investitionsstandort** 300
- Investitionsstrategie** 257 ff.
- Investitionsziele** 2, 247
- Investment Management** 255
- Investmentbesteuerung** 231 ff., 534
- Investment-Controlling** 80
- Investmentdreieck** 204 ff.
- Investmententscheidung** 669
- Investmentfonds**
  - alternativer 92
  - Besteuerung von 226 ff.
- Investmentgesetz (InvG)** 200, 480, s.a.  
KAGB
- Investment-Gremien** 251
- Investmentkommanditgesellschaft**
  - geschlossenes 95
- Investmentprozess** 65 ff.
- Investmentsteuergesetz (InvStG)** 199
- Investmentstile** 382
  - allgemein 40
  - Core+ 40
  - Value-added 40
  - Value-enhanced 40
- Investmentstrategien** 74, 258
- Investmentvermögen** 291 ff., 225, 479 ff.
  - geschlossenes 91 ff.
  - regulierte 200 ff.
- Investmentvertrag** 205
- Investor** 209, 294
- Investor-Developer** 318
- Investor Relations** 439
- Investoren**
  - ausländische 60
  - Immobilien- 65 ff.
  - institutionelle 56
  - private Anleger 56
- IPM-Software-Produkte** 781
- IPM-Systeme** 780
- IRR** 7, 266, 712
  - -Methode 300
- Jahresrechnung** 359
- Jensens Alpha** 11 ff.
- Kapital**
  - bedingtes 446
  - -geber 186, 603
  - -märkte 159, 437
  - -schutzeffekt 183
- Kapitalanlage**
  - sichere 333
- Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)** 42 ff.,  
93, 200 ff., 479 ff.
- Kapitalanlagestrategie** 368, 383

# Stichwortverzeichnis

## **Kapitalkostensätze**

- CAPM zur Ableitung risikoäquivalenter 769

## **Kapitalstruktur** 130

## **Kapitalverwaltungsgesellschaft**

(KVG) 42, 50, 96, 202

- als Stromerzeuger- und Lieferant 213

## **Kapitalwertberechnung** 711

## **Kaufkraftabschöpfung** 681 ff.

## **Kaufkraftkennziffern** 680

## **Kaufpreis** 105, 462

## **Kaufpreisermittlung** 299

## **Kaufpreis-Faktor** 8

## **KfW-Effizienzhaus-Standards** 582 ff.

## **KfW-Förderung**

- KfW-40-Standard 408

## **KI-Methoden** 586, s.a. Künstliche Intelligenz

## **Konkurrenz** 432

## **Kontaktnetzwerk** 311

## **Kontrollinstanz** 97

## **Kontrollfunktion** 814

## **Konversionsprämie** 446

## **Konzeptionsverträge** 108

## **Körperschaftsteuer** 511 ff.

## **Korrelation**

- geringe 194, 256

## **Korrelationskoeffizienten** 763

## **Kosten** 306 ff., 330

- Anschaffungs- 109

- Herstellungs- 109

- Kapital- 143

## **Kosten- und Gewinnvergleichsrechnung**

- vermögenswertorientierten 710

## **Kostenintensität** 300

## **Kovarianz-Risiko** 770

## **Kreditfonds** 431

## **Krisenresistenz** 274

## **Kriterien**

- objektspezifische 102

## **Künstliche Intelligenz (KI)** 562, 586, 828

- strukturelle Treiber 163

## **Kürzung**

- erweiterte 186, 520

## **KVG s. Kapitalverwaltungsgesellschaft**

## **Lage** 235, 240 ff., 296, 336, 395, 402 ff.

## **Lagequalität**

- stadträumliche 676

## **Laufzeitkriterium** 176

## **Leasing** 168

- Definition 172

- -geber 172

- -kosten 170

- -markt 169

- -nehmer 172

- -Phase 179

- -objekte 174

- -quote 169

- -rate 172 ff.

- -vertrag 174

## **Leasing 3.0** 186

## **Leasingerlasse** 176

## **Leasingfonds** 93

## **Leasing-Holding** 173

## **Leasing-Regulierung** 186

## **Lebenszyklus Immobilieninvestition**

s. a. Investitionslebenszyklus 79

## **Leerstand/Leerstände** 12, 103, 233

- Abbau von 162

- Reduzierung von 212

## **Legaldokumente** 207

## **Leistungsfelder** 311

## **Leistungsverständnis**

- performance-orientiertes 788

## **Level 2-Verordnung** 479 ff.

## **Level Playing Field** 224

## **Leverage-Effekt** 219, 378

## **Leverage-Quote** 760

## **Limited Partnership Agreement** 259

## **Liquidität** 301, 369, 429

## **Liquiditätsmanagement** 216

## **Liquiditätsmanagementtools** 218

## **Liquiditätsrendite** 194

## **Liquiditätsreserve** 295

## **Loan to Value (LTV)** 53, 221, 417 f.

## **Logistik** 163, 240, 244

## **Logistikimmobilien** 244

## **LTV s. Loan to Value**

## **Maklerformel** 8

## **Maklerrendite** 710

## **Makro-Standort** 674

## **Management-Cockpits** 819

## **Managementdisziplinen**

- Abbildung der 783

- Abgrenzung der 783

## **Managementgebühren** 304

## **Managementqualität** 127

## **Managements** 239, 300

## **Managerselektion** 76

## **MaRisk** 173

## **MaRisk VA** 82

## **Mark to Market** 640

## **Market Value** 636

## **Marktanteil** 681

- Marktanteils Potenzial** 686
- Marktchancen** 224, 233,
- Marktforschungsunternehmen** 673
- Marktzyklen** 313
  - Ausnutzung von 129
- Mediationsklausel** 466
- Methoden**
  - dynamische 710f.
  - statische 710
  - statisch-mathematische 650
  - zinssatzorientierten 710, 796
- Miet-cap rate** 185
- Mieterbindung** 400, 791
- Mieterbonität** 104, 415
- Mietermarkt** 18
- Mietermix** 104, 332, 423
- Mietertrag** 214, 681
- Mietmarkt** 399ff.
- Mietpreisbandbreiten** 687
- Mietrendite** 239, 300
- Mietsicherheiten** 104
- Mietverträge** 237
  - auslaufende 263, 300
  - langfristige 164
- Mikro-Standort** 676
- Mindesthaltefrist** 110
- Minimum-Varianz-Portfolio** 766
- Mittelherkunft** 110
- Mittelverwendung** 110
- Mitunternehmerinitiative** 508
- Mitunternehmerisiko** 508
- Mitunternehmerschaft** 508
- Modern Portfolio Theory** s. MPT
- Monitoring** 78, 388
  - Aufwand 243
  - Lifecycle 611
  - und Zielverfolgung 614
- Mortgage Backed Securities (MBS)** 448
- MPT**
  - Anwendung 765ff.
  - Grundlagen der 761ff.
- Multi-Channel-Strategien** 242
- Multiplikatorverfahren** 146
- Nachfolgeplanung** 174
- Nachhaltiges Bauen** 584
- Nachhaltigkeit** 47, 131, 236, 374, 595ff.
  - Anforderungen 102
  - Anlagekriterien 333
  - besserer Zugang zu Kapital durch 590
  - Begriffe 374, 596ff.
  - BREEAM In-Use 585
  - ESG-Faktoren 236, 374
  - ESG-Kriterien 595ff.
- Gebäudestandards inklusive 245
- Innovations-Gedanke 562
- Risikogesichtspunkte 238
- soziale 600
- Standort- und Marktanalysen 671
- Stellenwert von 238
- Nachhaltigkeitsgrad** 102
- Nachvermietung** 296
- Nebenkosten** 793
- NEO-Reports** 797
- Net Asset Value (NAV)** 52, 151ff.
- Net Present Value (NPV)** 266, 638
- Nettoanlagevermögen (NAV)** 814
- Nettozinsaufwendungen** 526
- Neubewertungsmodell (Revaluation Model)** 136
- Non-Disclosure Agreement (NDA)** 251
- Non property companies** 5
- non-call-period** 444
- Nutzer** 603
- Nutzer-Bonität** 183
- Nutzungsart**
  - richtige 294
- Nutzungsdauer**
  - betriebsgewöhnliche 176
- Nutzungsüberlassung** 187, 537
- Objektarten** 199
- Objektbesichtigung** 734
- Objektgesellschaft** 173ff.
- Objektgestehungsverträge** 108
- Objektivität** 214,, 816f.
- Objektmanagementebene** 786
- Objekt-Qualität** 174
- Objektverträge** 108
- Offene Immobilienfonds** 194ff.
  - als regulierte Investmentvermögen 200ff.
  - Eigenschaften 194
- Offenes Deckungsplanverfahren** 83
- OGAW-Richtlinie** 200ff.
- Ökonometrie** 651
- ökonometrische Modelle** 75
- ökonometrische Prognoseverfahren** 651
- Omni-Channel-Strategie** 681
- Online Analytical Processing (OLAP)** 819
- Opportunity Fonds** 54, 257ff.
- Optimierungspotenziale** 671
- Optionsanleihe** 447
- Optionspreis** 176
- Organfunktion** 83
- Outsourcing** 803ff.
- Partnerschaft** 432f.
- Performancekennzahlen** 814

# Stichwortverzeichnis

- Performancemessung** 814
- Performance** 13
- Performanceanalyse** 779
- perspektivische Wettbewerbssituation** 679
- Pfandbriefvolumen** 437
- Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage)** 212
- pitch book** 259
- placement fee** 260
- Planungen** 679
- Planungsfunktion** 815
- Planungsphase** 586
- Plattform**
  - -Betreiber 564
  - CRREM 584
  - Business Model Canvas 568f.
  - Design Thinking 568
  - Einnahmequellen, zusätzliche 566
  - Gedanke 567
  - Modelle 572
  - -Ökonomie 572
  - Portfoliotransaktionen 250
  - Property Management 808
  - Space-as-a-Service-Konzepte 564
- Pönalisierungsmodell** 801
- Poolfonds** 69, 88
- Portfolio** 129
  - aktivem Assetmanagement 305
  - „Aqua“- 250
  - -bewertung 642
  - -finanzierung 423
  - Immobilien- 755 ff.
  - Internationalisierung 234
  - -management 618 ff.
  - Multi-Asset- 274
  - „Pegasus“- 250
  - Risikodiversifikation im 405
  - Wertschöpfung im 128
  - Wohnimmobilien- 401
- Portfolio Deal** 693
- Portfolio Selection Theory nach Markowitz** 761
- Portfolio- und Assetmanagement**
  - aktivem 305
- Portfoliofinanzierung** 423
- Portfoliomanagement** 379
  - operatives 386
  - strategisches 232 ff., 383 f.
- Portfolioplanung**
  - strategisch 73
  - taktisch 74
- Portfoliosegmentierung** 696
- Portfoliostrukturanalysen** 812
- Portfolio-Theorie** 765
- Portfoliotransaktion** 250, 458 ff.
- Portfolioverwaltung** 97
- Potenzialanalyse** 679
- Prämien** 642
- Präsentationsansätze**
  - traditionelle 819
- Praxisbericht** 800
- Primär- und Sekundärdaten** 672
- Primärdaten** 825
- primary offering** 438
- Privatanleger** 42, 229
- Private Equity** 259, 432
- Private Placement** 259
- Private Placement Memorandum (PPM)** 259
- Private Vermögensverwaltung** 498 ff.
- Privatisierung** 632
- Produktmarketing** 444
- Produktselektion** 75
- Prognose**
  - -arten 648
  - -begriffe 648
- Prognosen** 647 ff.
- Prognoserechnung**
  - wirtschaftliche 110
- Prognoseverfahren** 649 ff.
  - ökonomische 651
  - qualitative 649
  - Zeitreihen- 650
- Prognosezeitraum** 110
- Projekt**
  - -Finanzierung 425
  - -phasen 426
  - -vorbereitung 427
- Projektanalyse** 322
- Projektbericht** 837
- Projektcontrolling** 832
- Projektentwickler** 332
- Projektentwicklung** 317
- Projektmarketing** 330
- Projektplanung** 326
- Projektrealisierung** 329
- Projektsteuerung** 320
- Projektstudie** 322
- Property Management** 239, 788 ff.
  - digitale Plattformbetreiber 564
- Property- und Facility Management** 783
- Proportionalitätsprinzip** 82
- Prospekt** 446
- Prozessorientierung** 418
- Prüfungsphase** 252

- Publikums-AIF** 99
  - nicht-risikogemischte 100
- Publikumsfonds** 210, 216, 227 ff., 238
- Pull-Verfahren** 820
- Pure-Play Approaches** 770
- Push-Verfahren** 820
- PV-Anlage**, s. Photovoltaik-Anlage
- Quantitative Easing** 247
- Rating** 442 ff.
- Ratingagentur** 305
- Real Estate Investment Management (REIM)** 13
- Real Estate Investment Trust** s. REIT
- Real Estate Secondaries** 72
- Re-Allokation** 756
- Rechnungszins** 85
- Rechtsabteilung** 252
- Red Book** 634
- Redevelopment** 335
- Refurbishment** 335
- Reglements**
  - feste 94
- Regulierung** 430
  - durch das KAGB 200 ff.
- REIT (Real Estate Investment Trust)** 53, 339 ff.
  - allgemein 53
  - Equity- 52
  - G-REIT (German Real Estate Investment Trust) 53, 341
  - Hybrid- 53
  - Mortgage- 53
  - steuerliche Aspekte 532
- REIT-Gesetz** 341 ff.
- Rendite** 7, 399, 829
  - -berechnung 298
  - laufende 299
- Rendite-/Risikoverhältnis** 270
- Rendite-Profil** 118
- Rendite-Risiko-Profil** 53, 658 ff.
- Rendite-Risiko-Verläufe** 762
- replacement language** 444
- Reporting** 615, 811 ff.
  - Ad-hoc- 818
  - Aktivitäten- 821
  - bilanzielles 820
  - -Funktionen 814
  - Performance- 820
  - Planungs- 821
  - reguläres 818
  - regulatorisches 822
  - Risiko- 821
  - Strategie- 821
- Reporting-Erfolgsfaktoren** 815
- Residual Value to paid-in Ratio (RVPI)** 268
- Residualverfahren** 716
- Resolution Trust Corporation (RTC)** 257
- Restbuchwert** 176
- Restwert** 179
- Restwertkriterium** 176
- Revitalisierung** 249, 335
- RevPAR (revenue per available room)** 56
- Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch (gif-IDA)** 813
- right of use** 170
- Risiko Management System** s. a. RMS 830
- Risikoadäquates Pricing** 416
- Risikoberichterstattung** 814
- Risikodiversifizierung** 44, 433
- Risikoeinstufung**
  - niedrige 195
- Risikoindikatoren** 199
- Risikokennziffern** 654
- Risikomanagement** 10, 47, 97, 202, 755, 779
- Risikomanagement-Systeme** 173
- Risikomischung** 100, 210
- Risikoneigung**
  - individuelle 10
- Risiko-Profil** 249, 641
- Risiko-Rendite-Profil** 118 f.
- RMS** s. Risiko Management System
- ROI (Return on Investment)** 7
- Rücklage § 6b EStG** 179
- Sachverständigenausschüsse** 214
- Sachwertverfahren** 640
- sale-and-lease-back** 172, 181
- Sanierung** 608 ff.
  - energetische 299, 422
- Satzungsautonomie** 81
- Schweinezyklus** 11
- Scope Fondsrating** 658
- Scoring-Modelle** 626, 774
- secondary offering** 438
- Sekundärdaten** 672, 825
- Sekundärrisiko** 416
- Service-KVG** 204, 485
- Service Level Agreements (SLA)** 808
- Share Deal** 39, 97, 456, 470, 752
  - Checkliste bei 749
  - Grunderwerbsteuer 549
- Sharpe-Ratio** 11, 304

# Stichwortverzeichnis

- Shopping-Center 242
- Sicherungsvermögen 373
- Single Deal 693
- Situation
  - Konkurrenz- 298
  - Markt- 298
- Sitztheorie 531
- Solvency II 371
- Sondervergütung 508
- Sondervermögen 50, 202, 533
- Sozialimmobilien 36
- Space-as-a-Service-Konzepte 564
- Spezial-AIF 98
- Spezialfonds 49, 220
- Sport- und Freizeitimobilien 36
- Standard Data Delivery Sheet (SDDS) 813
- Standort- und Marktanalysen 669
- Standortfördergesetz 199, 208
- Standortanforderungen 323 f., 641
- Standortsicherung 182
- Status-Quo-Betrachtung 671
- Steuertransparenz 117
- Steuerungsfunktion 814
- Stiftungen
  - Anstalts- 357
  - Familien- 357 f.
  - kirchliche 357– nicht rechtsfähige 357
  - rechtsfähige 356 f.
- Stiftungsgeschäft 356
- „Stop-the-Clock“-Richtlinie 626
- Strategie 410, 769, 789, 829 ff.
  - ESG- 612 ff., 760
- Streitigkeiten 297
- Streuumsätze 683
- Stromerzeuger/-lieferant 213
- structural subordination 450
- Struktur
  - steuerliche 109
- Struktur- und Leistungsdaten 689
- Subprime-Krise 629
- Substanzwertverfahren (Net Asset Value Verfahren) 151 ff.
- SWOT-Profil 690
- Teilamortisation 176
- Teileinkünfteverfahren 513
- Telefon- und Onlinebefragungen 673
- Term Sheet 422
- Thesaurierung 439
- Timing 11, 299
- Total Value to paid-in Ratio (TVPI) 267
- Track Record 127, 426
- Transaktionsdurchführung 701
- Transaktionsprozesse 732
- Transaktions-Steuern 179
- Transaktionsstrukturen 247
- Transaktionstypen 454
- Transparenz 94, 131, 351
- Transparenz- und Informationsfunktion 742
- Transparenzprinzip 109, 533
- Trennung Besitz und Betrieb 183
- Treugeber 107
- Treuhänder 107
  - von Drittvermögen 259
  - nicht rechtsfähige Stiftung 357
- Treynor-Ratio 11
- Triple NAV (EPRA NNNAV) 351
- Überschuldung 439
- Umfeldgegebenheiten 677
- Umlageverfahren 83
- Umsatz-Mietbelastung 685
- Umsatzpotenzial 686
- Umsatzsteuer 463 ff., 535 ff.
- Umsatzsteueroption 537
- Umtauschanleihe 447
- Unternehmensbewertung 140 ff.
- Unternehmensnachfolge 182
- VAG s. Versicherungsaufsichtsgesetz
- Validität 816, 830
- Value Add 160, 235 ff., 263
- Value-added 41
- Vendor Due Diligence 699
- Veräußerung 139, 229, 691
- Verbesserungspotenzial 66
- Verbriefung 115, 155 f.
- Verdichtungsgrad 817, 826 ff.
- Vergabemodelle
  - typische 780
- Verhandlungsphase 253
- Verkäufergruppen 106
- Verkehrswert 556, 636
- Vermietungssituation 103
- Vermögen
  - gebundenes Kapital 81 f., 340
- Vermögensgegenstände 202
- Vermögensverwalter
  - Immobilien- 309 ff.
  - Multi-Asset- 309
- VersAufsVO
  - NRW 81
- Verschuldungsgrad 117, 177 ff
- Verschuldungsobergrenze 429
- Versicherungen 365 ff.
- Versicherungsaufsicht 81

- Versicherungsaufsichtsbehörden** 81
- Versicherungsaufsichtsgesetz** 366
- Versicherungsaufsichtsgesetz** s. **VersAufsVO**
- Versorgungswerke**
  - berufsständische 81 ff.
  - Besteuerung 84
  - Immobilien als traditionelle Anlageklasse 85 ff.
  - Rechtsgrundlagen 81 f.
- Verständlichkeit** 817 ff.
- Verträge** 108
- Vertragsklauseln** 297
- Vertrauen** 811
- Vertriebsbasis** 301
- Vertriebskanal** 197
- Verwahrstelle** 97, 204 ff., 487
- Verwahrstellenvertrag** 206
- Verwaltungsausschuss** 83
- Visibilität und Annotierungsmöglichkeiten** 676
- Visualisierungsgrad und -techniken** 817
- Volatilität** 194, 222, 274
- Vollamortisation** 174
- Vollständige Finanzplanung (VOFI)** 715 ff.
- Vollständigkeit** 747 ff.
- Vollzugsphase** 254
- Vorräte (IAS2)** 133
- Vorsteuer** 535 ff.
- Wachstumsphantasie** 129
- Währungsrisiken** 301
- Wandelanleihen** 446
- Weighted Average Cost of Capital (WACC)** 9, 142, 445
- Welteinkommensprinzip** 446
- Werthebeln** 311
- Wertsteigerung** 263 ff., 560 ff.
  - -potential 299
- Wettbewerbs- und Angebotsanalyse** 324
- Wettbewerbsverzerrungen**
  - Vermeidung von 228
- What-If-Analysen** 814
- White Book** 635
- Widerspruchsfreiheit** 816 ff.
- wirtschaftliches Eigentum** 758
- Wirtschaftlichkeitsberechnung (WB)** 713
- Wohnimmobilien** 18 ff., 101
- Wohnungsbau** 407
- Wohnungsmarkt** 391
- Wohnungsnachfrage** 392
- Wohnungsunternehmen** 19
- Wohnungswirtschaft** 341 ff.
- Wunsch-Leasingraten** 172 ff.
- Zählobjekte** 499
- Zahlungsströme** 8, 664 ff.
- Zebra-Gesellschaft** 507 ff.
- Zeitwert** 632
- Zell-Merill I Real Estate Opportunity Fund** 257
- Zertifikate** 102, 276
- Zinsbindungsperioden** 181
- Zinsfußmethode**
  - interne 300
- Zinsniveau** 181
- Zukunftsfähigkeit** 297
- Zuwanderung** 392 ff.
- Zweckvermögen** 227, 340
- Zweitmarktanteile** 72