

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
1 Grundlegende Begriffe und volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft	15
1.1 Gegenstand des Buchs und definitorische Basis	15
1.1.1 Einführung	15
1.1.2 Begriffliche Basis	17
1.2 Volkswirtschaftliche Bedeutung des Immobiliensektors	22
1.2.1 Anteil der Immobilienwirtschaft an der Volkswirtschaft	22
1.2.2 Bedeutung der Immobilienwirtschaft für die Finanzbranche ..	25
1.2.3 Immobilien als Anlageklasse	29
2 Wertermittlung von Immobilien	33
2.1 Notwendigkeit der Wertermittlung	33
2.2 Flächenberechnung und Lagekriterien	35
2.2.1 Flächendefinitionen	35
2.2.2 Lage	44
2.3 Gesetzliche Grundlagen und Wertbegriffe	46
2.3.1 Relevante Gesetze und Wertermittlungsverfahren im Überblick	46
2.3.2 Abgrenzung der einzelnen Wertbegriffe	48
2.4 Ausgewählte Wertermittlungsverfahren	56
2.4.1 Vorbemerkungen	56
2.4.2 Vergleichswertverfahren	60
2.4.3 Bodenwertermittlung	67
2.4.4 Ertragswertverfahren	74
2.4.5 Sachwertverfahren	88
2.4.6 Angelsächsische Verfahren im Überblick	95
2.5 Grundlegendes zur Portfoliobewertung	97
3 Ausgewählte juristische Aspekte	101
3.1 Bedeutung rechtlicher Gegebenheiten	101
3.2 Öffentliches Grundstücksrecht	102

3.2.1	Bauplanungsrecht	102
3.2.2	Bauordnungsrecht	106
3.2.3	Entwicklungszustand	107
3.3	Grundbuch	108
3.3.1	Grundlegendes und Aufbau	108
3.3.2	Bestandsverzeichnis	110
3.3.3	Erste Abteilung	112
3.3.4	Zweite Abteilung	115
3.3.5	Dritte Abteilung	117
3.4	Erbbaurecht	120
3.5	Vertragliche Besonderheiten	122
3.5.1	Bauträgervertrag	122
3.5.2	Mietvertrag	124
3.6	Basiswissen Steuern	128
3.6.1	Grunderwerbsteuer und Grundsteuer	128
3.6.2	Steuerreduktion durch Immobilien	130
4	Private Immobilieninvestition	137
4.1	Abgrenzung von privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel	137
4.2	Beweggründe für einen Immobilienkauf	138
4.2.1	Vorbemerkung	138
4.2.2	Vermögensaufbau	139
4.2.3	Erzielen von Spekulationsgewinnen	148
4.2.4	Besonderheiten des Wohnungs- und Teileigentums	151
4.3	Finanzierungsformen	164
4.3.1	Einführung in die Rahmenbedingungen	164
4.3.2	Eigenkapital und Fremdfinanzierung	166
4.3.3	Kreditgeber für Baufinanzierungen	171
4.4	Neuigkeiten im Bauvertragsrecht	177
4.4.1	Grundlegendes	177
4.4.2	Werkverträge	178
4.4.3	Der Verbraucherbauvertrag	181
5	Gewerbliches Immobilienmanagement	183
5.1	Marktbeurteilung	183
5.1.1	Vorbemerkungen	183

5.1.2	Flächenkennzahlen	184
5.1.3	Mietkennzahlen	191
5.1.4	Renditekennzahlen	198
5.2	Unternehmen der Immobilienwirtschaft	207
5.2.1	Vorbemerkungen	207
5.2.2	Projektentwickler und Bauträger	208
5.2.3	Gewerbliche Vermieter	223
6	Gestaltung von Zins- und Tilgungsvereinbarungen in Kreditverträgen .	233
6.1	Formen der Zinsverrechnung und Zinsbindung	233
6.2	Zinserhöhende Effekte	236
6.3	Zinssicherungsmaßnahmen	239
6.4	Tilgungsformen von Darlehen	242
6.4.1	Einleitende Überlegungen	242
6.4.2	Annuitätendarlehen	243
6.4.3	Ratendarlehen	245
6.4.4	Endfällige Darlehen	246
6.4.5	Bauspardarlehen	250
7	Spezielle Aspekte der Immobilienwirtschaft	253
7.1	Indirekte Kapitalanlage in Immobilien	253
7.1.1	Fonds	253
7.1.2	Immobilien-Aktiengesellschaften, insbesondere REITs	257
7.1.3	Kurzer Vergleich: Fonds vs. REITs	258
7.2	Nutzungsrechte	259
7.2.1	Leasing	259
7.2.2	Nießbrauch	264
7.3	Finanzierung von Sonderimmobilien	265
8	Immobilienpolitik und aktuelle Probleme	269
8.1	Demografische Entwicklungen und Immobilienmarkt	269
8.1.1	Bevölkerungsentwicklung in Deutschland	269
8.1.2	Die Gefahr der Entstehung einer Immobilienblase	271
8.2	Staatliche Regelungen	273
8.2.1	Mietpreisbremse	273
8.2.2	Kostentreibende Faktoren	276

Abkürzungsverzeichnis	285
Stichwortverzeichnis	290
Literaturverzeichnis	299