

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur vierten Auflage 9

Vorwort zur dritten Auflage 11

Vorwort zur zweiten Auflage 13

Vorwort zur ersten Auflage 15

1 Grundlegende Begriffe und volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft 17

1.1 Gegenstand des Buchs und definitorische Basis 17

1.1.1 Einführung 17

1.1.2 Begriffliche Basis 19

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 30

2 Wertermittlung von Immobilien 33

2.1 Notwendigkeit der Wertermittlung 33

2.2 Flächenberechnung und Lagekriterien 34

2.2.1 Flächendefinitionen 34

2.2.2 Lage 43

2.3 Gesetzliche Grundlagen und Wertbegriffe 44

2.3.1 Relevante Gesetze und Wertermittlungsverfahren im Überblick 44

2.3.2 Die Novellierung des Wertermittlungsrechts 46

2.3.3 Abgrenzung der einzelnen Wertbegriffe 48

2.4 Ausgewählte Wertermittlungsverfahren 53

2.4.1 Vorbemerkungen 53

2.4.2 Vergleichswertverfahren 57

2.4.3 Bodenwertermittlung 63

2.4.4 Ertragswertverfahren 70

2.4.5 Sachwertverfahren 81

2.4.6 Angelsächsische Verfahren im Überblick 88

3 Ausgewählte juristische Aspekte 91

3.1 Bedeutung rechtlicher Gegebenheiten 91

3.2 Öffentliches Grundstücksrecht 91

3.2.1 Bauplanungsrecht 91

3.2.2 Bauordnungsrecht 95

3.2.3 Entwicklungszustand 96

3.3	Grundbuch	97
3.3.1	Grundlegendes und Aufbau	97
3.3.2	Bestandsverzeichnis	99
3.3.3	Erste Abteilung	101
3.3.4	Zweite Abteilung	103
3.3.5	Dritte Abteilung	105
3.4	Erbbaurecht	107
3.5	Vertragliche Besonderheiten	109
3.5.1	Bauträgervertrag	109
3.5.2	Mietvertrag	110
3.6	Basiswissen Steuern	114
3.6.1	Grunderwerbsteuer und Grundsteuer	114
3.6.2	Steuerreduktion durch Immobilien	118
4	Private Immobilieninvestition	125
4.1	Abgrenzung von privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel	125
4.2	Beweggründe für einen Immobilienkauf	126
4.2.1	Vorbemerkung	126
4.2.2	Vermögensaufbau	127
4.2.3	Erzielen von Spekulationsgewinnen	134
4.2.4	Besonderheiten des Wohnungs- und Teileigentums	136
4.3	Finanzierungsformen	155
4.3.1	Einführung in die Rahmenbedingungen	155
4.3.2	Eigenkapital und Fremdfinanzierung	157
4.3.3	Kreditgeber für Baufinanzierungen	162
4.4	Ausgewähltes zum Bauvertragsrecht	166
4.4.1	Grundlegendes	166
4.4.2	Werkverträge	167
4.4.3	Der Verbraucherbauvertrag	170
5	Gewerbliches Immobilienmanagement	171
5.1	Marktbeurteilung	171
5.1.1	Vorbemerkungen	171
5.1.2	Flächenkennzahlen	171
5.1.3	Mietkennzahlen	177
5.1.4	Renditekennzahlen	182
5.2	Unternehmen der Immobilienwirtschaft	189
5.2.1	Vorbemerkungen	189
5.2.2	Projektentwickler und Bauträger	190
5.2.3	Gewerbliche Vermieter	202

6	Gestaltung von Zins- und Tilgungsvereinbarungen in Kreditverträgen	209
6.1	Formen der Zinsverrechnung und Zinsbindung	209
6.2	Zinserhöhende Effekte	211
6.3	Zinssicherungsmaßnahmen	214
6.4	Tilgungsformen von Darlehen	216
6.4.1	Einleitende Überlegungen	216
6.4.2	Annuitätendarlehen	217
6.4.3	Ratendarlehen	219
6.4.4	Endfällige Darlehen	220
6.4.5	Bauspardarlehen	223
7	Spezielle Aspekte der Immobilienwirtschaft	225
7.1	Indirekte Kapitalanlage in Immobilien	225
7.1.1	Fonds	225
7.1.2	Immobilien-Aktiengesellschaften, insbesondere REITs	228
7.1.3	Kurzer Vergleich: Fonds vs. REITs	229
7.2	Nutzungsrechte	230
7.2.1	Leasing	230
7.2.2	Nießbrauch	233
7.3	Finanzierung von Sonderimmobilien	235
8	Wirtschaftspolitik und aktuelle immobilienwirtschaftliche Probleme	237
8.1	Zinsgetriebene Preissenkungen am Immobilienmarkt – die derzeitige Marktsituation	237
8.2	Gesamtwirtschaftliche Situation und Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft	250
8.3	Spezifische Betrachtung der Immobilienwirtschaft	254
	Abkürzungsverzeichnis	263
	Literaturverzeichnis	267
	Stichwortverzeichnis	271