
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
1 Grundlegende Begriffe und volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft	13
1.1 Gegenstand des Buchs und definitorische Basis	13
1.1.1 Einführung	13
1.1.2 Begriffliche Basis	15
1.2 Volkswirtschaftliche Bedeutung des Immobiliensektors	20
1.2.1 Anteil der Immobilienwirtschaft an der Volkswirtschaft	20
1.2.2 Bedeutung der Immobilienwirtschaft für die Finanzbranche ..	23
1.2.3 Immobilien als Anlageklasse	28
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	42
2.3 Gesetzliche Grundlagen und Wertbegriffe	44
2.3.1 Relevante Gesetze und Wertermittlungsverfahren im Überblick	44
2.3.2 Abgrenzung der einzelnen Wertbegriffe	46
2.4 Ausgewählte Wertermittlungsverfahren	53
2.4.1 Vorbemerkungen	53
2.4.2 Vergleichswertverfahren	54
2.4.3 Bodenwertermittlung	61
2.4.4 Ertragswertverfahren	68
2.4.5 Sachwertverfahren	80
2.4.6 Angelsächsische Verfahren im Überblick	87
2.5 Grundlegendes zur Portfoliobewertung-	89
3 Ausgewählte juristische Aspekte	93
3.1 Bedeutung rechtlicher Gegebenheiten	93
3.2 Öffentliches Grundstücksrecht	94

3.2.1	Bauplanungsrecht	94
3.2.2	Bauordnungsrecht	98
3.2.3	Entwicklungszustand	99
3.3	Grundbuch	100
3.3.1	Grundlegendes und Aufbau	100
3.3.2	Erste Abteilung	103
3.3.3	Zweite Abteilung	106
3.3.4	Dritte Abteilung	108
3.4	Erbbaurecht	111
3.5	Vertragliche Besonderheiten	113
3.5.1	Bauträgervertrag	113
3.5.2	Mietvertrag	115
3.6	Basiswissen Steuern	119
3.6.1	Grunderwerbsteuer und Grundsteuer	119
3.6.2	Steuerreduktion durch Immobilien	121
4	Private Immobilieninvestition	127
4.1	Abgrenzung von privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel	127
4.2	Beweggründe für einen Immobilienkauf	128
4.2.1	Vorbemerkung	128
4.2.2	Vermögensaufbau	129
4.2.3	Erzielen von Spekulationsgewinnen	138
4.2.4	Besonderheiten des Wohnungs- und Teileigentums	141
4.3	Finanzierungsformen	153
4.3.1	Einführung in die Rahmenbedingungen	153
4.3.2	Eigenkapital und Fremdfinanzierung	156
4.3.3	Kreditgeber für Baufinanzierungen	161
5	Gewerbliches Immobilienmanagement	167
5.1	Marktbeurteilung	167
5.1.1	Vorbemerkungen	167
5.1.2	Flächenkennzahlen	168
5.1.3	Mietkennzahlen	175
5.1.4	Renditekennzahlen	181

5.2	Unternehmen der Immobilienwirtschaft	191
5.2.1	Vorbemerkungen	191
5.2.2	Projektentwickler und Bauträger	191
5.2.3	Gewerbliche Vermieter	207
6	Gestaltung von Zins- und Tilgungsvereinbarungen in Kreditverträgen	215
6.1	Formen der Zinsverrechnung und Zinsbindung	215
6.2	Zinserhöhende Effekte	218
6.3	Zinssicherungsmaßnahmen	221
6.4	Tilgungsformen von Darlehen	224
6.4.1	Einleitende Überlegungen	224
6.4.2	Annuitätendarlehen	225
6.4.3	Ratendarlehen	227
6.4.4	Endfällige Darlehen	228
6.4.5	Bauspardarlehen	232
7	Spezielle Aspekte der Immobilienwirtschaft	235
7.1	Indirekte Kapitalanlage in Immobilien	235
7.1.1	Fonds	235
7.1.2	Immobilien-Aktiengesellschaften, insbesondere REITs	239
7.1.3	Kurzer Vergleich: Fonds vs. REITs	240
7.2	Nutzungsrechte	241
7.2.1	Leasing	241
7.2.2	Nießbrauch	246
7.3	Finanzierung von Sonderimmobilien	248
8	Immobilienpolitik und aktuelle Probleme	251
8.1	Demografische Entwicklungen und Immobilienmarkt	251
8.1.1	Bevölkerungsentwicklung in Deutschland	251
8.1.2	Die Gefahr der Entstehung einer Immobilienblase	253
8.2	Staatliche Regelungen	255
8.2.1	Mietpreisbremse	255
8.2.2	Kostentreibende Faktoren	258

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	265
Literaturverzeichnis	269
Stichwortverzeichnis	273