

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur dritten Auflage .....	11
Vorwort zur zweiten Auflage .....	13
Vorwort zur ersten Auflage .....	15
<b>1 Grundlegende Begriffe und volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft .....</b>	<b>17</b>
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 .....	23
1.2.1 Anteil der Immobilienwirtschaft an der Volkswirtschaft .....	23
1.2.2 Bedeutung der Immobilienwirtschaft für die Finanzbranche .....	27
1.2.3 Immobilien als Anlageklasse .....	31
<b>2 Wertermittlung von Immobilien .....</b>	<b>35</b>
2.1 Notwendigkeit der Wertermittlung .....	35
2.2 Flächenberechnung und Lagekriterien .....	36
2.2.1 Flächendefinitionen .....	36
2.2.2 Lage .....	45
2.3 Gesetzliche Grundlagen und Wertbegriffe .....	47
2.3.1 Relevante Gesetze und Wertermittlungsverfahren im Überblick .....	47
2.3.2 Die Novellierung des Wertermittlungsrechts .....	49
2.3.3 Abgrenzung der einzelnen Wertbegriffe .....	52
2.4 Ausgewählte Wertermittlungsverfahren .....	58
2.4.1 Vorbemerkungen .....	58
2.4.2 Vergleichswertverfahren .....	62
2.4.3 Bodenwertermittlung .....	70
2.4.4 Ertragswertverfahren .....	76
2.4.5 Sachwertverfahren .....	88
2.4.6 Angelsächsische Verfahren im Überblick .....	95
2.5 Grundlegendes zur Portfoliobewertung .....	97

<b>3</b>	<b>Ausgewählte juristische Aspekte .....</b>	<b>99</b>
3.1	Bedeutung rechtlicher Gegebenheiten .....	99
3.2	Öffentliches Grundstücksrecht .....	100
3.2.1	Bauplanungsrecht .....	100
3.2.2	Bauordnungsrecht .....	104
3.2.3	Entwicklungszustand .....	105
3.3	Grundbuch .....	106
3.3.1	Grundlegendes und Aufbau .....	106
3.3.2	Bestandsverzeichnis .....	109
3.3.3	Erste Abteilung .....	110
3.3.4	Zweite Abteilung .....	113
3.3.5	Dritte Abteilung .....	115
3.4	Erbaurecht .....	118
3.5	Vertragliche Besonderheiten .....	119
3.5.1	Bauträgervertrag .....	119
3.5.2	Mietvertrag .....	121
3.6	Basiswissen Steuern .....	125
3.6.1	Grunderwerbsteuer und Grundsteuer .....	125
3.6.2	Steuerreduktion durch Immobilien .....	131
<b>4</b>	<b>Private Immobilieninvestition .....</b>	<b>137</b>
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 .....	147
4.2.4	Besonderheiten des Wohnungs- und Teileigentums .....	149
4.3	Finanzierungsformen .....	173
4.3.1	Einführung in die Rahmenbedingungen .....	173
4.3.2	Eigenkapital und Fremdfinanzierung .....	175
4.3.3	Kreditgeber für Baufinanzierungen .....	180
4.4	Neuigkeiten im Bauvertragsrecht .....	186
4.4.1	Grundlegendes .....	186
4.4.2	Werkverträge .....	187
4.4.3	Der Verbraucherbauvertrag .....	190

<b>5</b>	<b>Gewerbliches Immobilienmanagement .....</b>	191
5.1	Marktbeurteilung .....	191
5.1.1	Vorbemerkungen .....	191
5.1.2	Flächenkennzahlen .....	192
5.1.3	Mietkennzahlen .....	199
5.1.4	Renditekennzahlen .....	205
5.2	Unternehmen der Immobilienwirtschaft .....	214
5.2.1	Vorbemerkungen .....	214
5.2.2	Projektentwickler und Bauträger .....	214
5.2.3	Gewerbliche Vermieter .....	229
<b>6</b>	<b>Gestaltung von Zins- und Tilgungsvereinbarungen in Kreditverträgen .....</b>	237
6.1	Formen der Zinsverrechnung und Zinsbindung .....	237
6.2	Zinserhöhende Effekte .....	240
6.3	Zinssicherungsmaßnahmen .....	242
6.4	Tilgungsformen von Darlehen .....	245
6.4.1	Einleitende Überlegungen .....	245
6.4.2	Annuitätendarlehen .....	246
6.4.3	Ratendarlehen .....	248
6.4.4	Endfällige Darlehen .....	249
6.4.5	Bauspardarlehen .....	253
<b>7</b>	<b>Spezielle Aspekte der Immobilienwirtschaft .....</b>	255
7.1	Indirekte Kapitalanlage in Immobilien .....	255
7.1.1	Fonds .....	255
7.1.2	Immobilien-Aktiengesellschaften, insbesondere REITs .....	259
7.1.3	Kurzer Vergleich: Fonds vs. REITs .....	260
7.2	Nutzungsrechte .....	260
7.2.1	Leasing .....	260
7.2.2	Nießbrauch .....	265
7.3	Finanzierung von Sonderimmobilien .....	266
<b>8</b>	<b>Immobilienpolitik und aktuelle Probleme .....</b>	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 .....	277
	Abkürzungsverzeichnis .....	286
	Literaturverzeichnis .....	291
	Stichwortverzeichnis .....	294