

Inhaltsverzeichnis

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	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
2 Wertermittlung von Immobilien	35
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

3	Ausgewählte juristische Aspekte	99
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	Erbbaurecht	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
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	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 Verbraucherbaupvertrag	190

5	Gewerbliches Immobilienmanagement	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
6	Gestaltung von Zins- und Tilgungsvereinbarungen in Kreditverträgen	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
7	Spezielle Aspekte der Immobilienwirtschaft	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
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	277
	Abkürzungsverzeichnis	286
	Literaturverzeichnis	291
	Stichwortverzeichnis	294