

---

# 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> .....	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
<b>4</b>	<b>Private Immobilieninvestition</b> .....	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 Verbraucherbauvertrag .....	190

<b>5</b>	<b>Gewerbliches Immobilienmanagement</b>	<b>191</b>
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>	<b>237</b>
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>	<b>255</b>
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>	<b>269</b>
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