

Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Kamis

2022

ISBN 978-3-8006-6566-2

Vahlen

schnell und portofrei erhältlich bei

beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Kamis (Hrsg.)
Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von

Dr. Alcay Kamis (MRICS)

mit Beiträgen von

Sandra Altmann

Dr. Claas Birkemeyer

Prof. Dr. Maike Brammer

Massimo Füllbeck

Prof. Dr. Michaela Hellerforth

Prof. Dr.-Ing. Armin Just

Jasmin Kampmann

Roland Keich

Prof. Dr. Markus Knüfermann

Dennis Mehlan

Prof. Dr. Nikolas Müller

Andreas Piana

Verlag Franz Vahlen München

Dr. Alcay Kamis, geboren 1980, ist seit 2003 in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig und kann auf langjährige Führungs- und Management-erfahrung in großen Unternehmen zurückblicken. Als erfolgreiche Führungskraft und Buchautor verfügt er über ein breites Expertenwissen in den Bereichen Strategisches Management, Change Management, Führung und Unternehmenskultur – insbesondere in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Weitere Informationen zum Herausgeber und Autorinnen und Autoren ab S. 573.


DIE FACHBUCHHANDLUNG

ISBN Print: 978 3 8006 6566 2

ISBN E-Book: 978 3 8006 6567 9

© 2022 Verlag Franz Vahlen GmbH

Wilhelmstr. 9, 80801 München

Satz: Fotosatz H. Buck

Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Umschlaggestaltung: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie

Bildnachweis: © erix2005, © vicnt2815 (beide depositphotos.com)



Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Geleitwort

Mit dem Beginn der Zwanzigerjahre dieses 21. Jahrhunderts stehen wir nicht nur angesichts der Coronakrise vor nie dagewesenen Herausforderungen: Es gilt, den Klimawandel zu meistern, die Gesellschaft in allen Lebensbereichen fit für das digitale Zeitalter zu machen und dabei die soziale Gerechtigkeit zu wahren. Für das Wohnen bedeutet das, die Gebäude noch klimaschonender zu machen, die Mieter mit bezahlbaren digitalen Lösungen beim Energiesparen zu unterstützen, neue Formen der Mobilität wie E-Fahrzeuge in den Wohnvierteln zu etablieren – und dabei allen Menschen, egal mit welchem finanziellen Hintergrund oder Wohnort, die gleichen Chancen und Möglichkeiten zu bieten.

Wohnen ist in diesem Zusammenhang zu der sozialen Frage unserer Zeit geworden.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland steht für Transformation, Gerechtigkeit und Klimaschutz und praktiziert soziale Verantwortung sowie soziales Engagement tagtäglich. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten sowie generationengerechte Wohnungspolitik zu gestalten, sind wichtige Treiber des sozialen Zusammenhalts und wirtschaftlicher Prosperität in den kommenden Dekaden.

Angesichts dieser riesigen Herausforderungen steht die Wohnungswirtschaft allerdings immer stärker unter Druck. Die Anforderungen an das Wohnen sind enorm gewachsen, doch die ökonomische Machbarkeit wird an vielen Stellen aus den Augen verloren. Damit die Wohnungsunternehmen ihrer gelebten sozialen Verantwortung auch künftig gerecht werden können, muss deshalb an erster Stelle die Politik die richtigen Rahmenbedingungen so setzen, dass die Wohnungsunternehmen wirtschaftlich handeln – und ihren Mietern nicht nur ein sicheres Lebensumfeld bieten, sondern es gleichzeitig auch an die neuen Entwicklungen des Wohnens anpassen können.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktconstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht. In der Phase niedriger Bautätigkeit seit 2002 war die jährliche Neubautätigkeit unter das ohnehin mittel- und langfristig erforderliche Niveau gesunken. Zugleich haben sich die Nachfrageparameter infolge exogener Faktoren, wie etwa der europäischen Finanzkrise 2008/2009 und des dadurch induzierten internationalen Kapitalzustroms auf die deutschen Immobilienmärkte, deutlich geändert. Die Nettozuwanderung, die in den letzten zehn Jahren einen durchschnittlichen Wert von rund 454.000 Personen pro Jahr erreichte, verstärkte die Wohnungsnachfrage weiter. Die derzeit in Ballungsräumen und Universitätsstädten zu beobachtenden Mietsteigerungen sind auch Ausdruck dieses Neubaudefizits.

Ziel und Sinn allen Engagements der sozialen Wohnungswirtschaft ist und bleibt es dabei, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen und erhalten. Sich häufende und bisweilen populistische Versuche, alle Anbieter von Wohnraum über einen Kamm zu scheren und mit Eingriffen ins Mietrecht die notwendigen finanziellen Mittel für die großen Aufgaben von Klimaschutz, altersgerechtem Umbau

und digitaler Transformation zu entziehen, setzen letztlich die Zukunft des guten Wohnens aufs Spiel.

In Zeiten, in denen als scheinbar einfache Lösungen dieser Probleme bundesweite Mietendeckel und -stopps oder gar Enteignungen gefordert werden, ist es umso wichtiger, datenbasiert vorzugehen und sich mit den Fakten auseinanderzusetzen. Wir möchten, dass sachbezogene Argumente die wohnungswirtschaftliche Diskussion bestimmen und keine populistischen Forderungen und Scheinlösungen. Dieses Werk stellt einen wichtigen Beitrag dazu dar.

Der Immobiliensektor gehört zu einem der bedeutendsten Wirtschaftszweige der deutschen Volkswirtschaft. Die Geschäftsaktivitäten reichen von der Immobilienbewirtschaftung bis zur Vermittlung, Finanzierung, Planung und zum Bau von Gebäuden sowie anderen Immobilien. Diese umfassende Definition von Immobilienwirtschaft schließt alle Aktivitäten ein, die zur Wertschöpfung im Rahmen des Lebenszyklus einer Immobilie beitragen. Damit zählen etwa Architekten, Bauunternehmen und Immobilienfinanzierer ebenfalls zur Immobilienwirtschaft.

Im vorliegenden Werk werden die Themen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entlang des Lebenszyklus und der Wertschöpfungskette behandelt und auf die Aktivitätenebene heruntergebrochen. Dies stellt eine wesentliche Erweiterung der bisherigen Literatur in diesem Bereich dar.

Was dieses Werk besonders auszeichnet, ist der direkte Bezug vom theoretischen Wissen zur praktischen Umsetzung. Viele der Co-Autoren sind Experten aus der Praxis und schreiben „von der Branche für die Branche“.

Ich hoffe, dass dieses Buch, welches die Komplexität der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erläutert, einen Beitrag zur Versachlichung der in Gesellschaft und Politik geführten Diskussion über die Wohnungswirtschaft sowie den Möglichkeiten und Chancen staatlichen Eingreifens leistet.

Axel Gedaschko

Präsident

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	V
1 Einführung in die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	1
1.1 Der Begriff der Immobilie und ihre Besonderheit als Wirtschaftsgut	3
1.2 Besonderheiten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	5
1.3 Stadtsoziologische Aspekte	6
1.4 Einfluss der Bau- und Immobilienwirtschaft auf die Volkswirtschaft	10
1.5 Anbieterstrukturen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	14
1.6 Unterscheidung nach Immobilienarten	15
1.7 Entwicklungstrends in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	20
2 Volkswirtschaftliche Grundlagen (Mikro- und Makroökonomie)	23
2.1 VWL, die Mutter aller Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	25
2.2 Wie Wohnungs- und Immobilienmärkte funktionieren und was sie zerstört	28
2.2.1 Empirische Erfassung der Wohnungs- und Immobilienmärkte	28
2.2.2 Mikroökonomische Mechanismen	31
2.2.3 Preisblasen auf Wohnungs- und Immobilienmärkten?	35
2.2.4 Marktregulierungen fördern und blockieren den Wettbewerb	39
2.3 Entwicklungen des makroökonomischen Umfelds	41
2.3.1 Empirische Erfassung der deutschen Volkswirtschaft	41
2.3.2 Geldpolitik im Dienste schlecht geführter Volkswirtschaften in Europa	44
2.3.3 Immobilienwirtschaftliche Auswirkungen der deutschen Wirtschaftspolitik in Corona-Zeiten	46
2.4 Worauf sich die Branche einstellen muss	47
3 Grundlagen des Bau- und Planungsrechts	49
3.1 Einleitung	51
3.2 Bauleitplanungsrecht	51
3.2.1 Kommunale Bauleitpläne	52
3.2.1.1 Flächennutzungspläne und Bebauungspläne; Rechtsnatur	52
3.2.1.2 Wirksamkeit und Unwirksamkeit von Bauleitplänen	52
3.2.1.3 Verfahren	53
3.2.1.4 Rechtskontrolle von Bauleitplänen	54
3.2.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen	55
3.2.2.1 Begriff des Vorhabens und der baulichen Anlage, § 29 BauGB	55
3.2.2.1.1 Begriff der baulichen Anlage	55
3.2.2.1.2 Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung	56
3.2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, § 30 Abs. 1 BauGB	57
3.2.2.2.1 Art der baulichen Nutzung	57
3.2.2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	58

3.2.2.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche, §23 BauNVO	58
3.2.2.2.4	Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen; gesicherte Erschließung	59
3.2.2.2.5	Nähere Betrachtung der Zulässigkeit nach Baugebieten der BauNVO	59
3.2.2.3	Andere Bebauungspläne	64
3.2.2.4	Zulässigkeit baulicher Anlagen im Innenbereich gemäß §34 BauGB ..	65
3.2.2.4.1	Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich	65
3.2.2.4.2	Ortsteil	65
3.2.2.4.3	Bebauungszusammenhang	65
3.2.2.4.4	Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 Abs.1 und 2 BauGB	66
3.2.2.4.5	Besonderheiten im Rahmen des §34 Abs.2 BauGB	68
3.2.2.4.6	Weitere Zulässigkeitsanforderungen	69
3.2.2.5	Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	69
3.3	Bauordnungsrecht	69
3.3.1	Einleitung	69
3.3.2	Materielles Bauordnungsrecht – Allgemeines, Begriffe	70
3.3.2.1	Begriff der baulichen Anlage	70
3.3.2.2	Begriff des Gebäudes	70
3.3.2.3	Begriff des Grundstücks	71
3.3.3	Materielles Baurecht – Das Grundstück und seine Bebauung	71
3.3.3.1	Bauordnungsrechtliche Generalklausel	71
3.3.3.2	Erschließung, §§4, 5 BauO NRW	71
3.3.3.3	Abstandflächen, §6 BauO NRW	72
3.3.3.4	Verunstaltungsverbot	73
3.3.3.5	Weitere Anforderungen	74
3.4	Verfahrensrecht	74
3.4.1	Bauordnungsrecht	74
3.4.1.1	Genehmigungsfreie Vorhaben	74
3.4.1.2	Genehmigungsfreistellungsverfahren	74
3.4.1.3	Das Baugenehmigungsverfahren	75
3.4.1.4	Wirkung der Baugenehmigung	76
3.4.2	Bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse	77
4	Grundlagen der Bautechnik	81
4.1	Technische Regeln	83
4.2	Materialität	84
4.2.1	Eigenschaften von Baustoffen	84
4.2.2	Bindemittel im Bauwesen	86
4.2.3	Anorganisch mineralische Verbundbaustoffe	88
4.2.4	Künstliche Steine	89
4.2.5	Glas	91
4.2.6	Holz	91
4.2.7	Stahl	92
4.3	Baukonstruktion	93
4.3.1	Tragwerke	93
4.3.1.1	Stabtragwerke	94

4.3.1.2	Flächentragwerke	97
4.3.1.3	Gebäudeaussteifung	98
4.3.2	Gebäudeteile	99
4.3.2.1	Dach	99
4.3.2.2	Decke	103
4.3.2.3	Tragende und nichttragende Wände	104
4.3.2.4	Treppe	106
4.3.2.5	Fundament	107
4.4	Bauphysik	108
4.4.1	Wärmeschutz	108
4.4.1.1	Allgemeines	108
4.4.1.2	Winterlicher Wärmeschutz:	109
4.4.1.3	Sommerlicher Wärmeschutz	113
4.4.2	Feuchteschutz	114
4.4.2.1	Allgemeines	114
4.4.2.2	Konstruktiver Feuchteschutz	116
4.4.2.3	Klimabedingter Feuchteschutz	117
4.4.3	Schallschutz	118
4.4.3.1	Allgemeines	118
4.4.3.2	Luftschallschutz	118
4.4.3.3	Körperschallschutz	119
4.4.4	Brandschutz	121
4.4.4.1	Allgemeines	121
4.4.4.2	Baulich-konstruktiver Brandschutz	122
4.4.4.3	Baulich-planerischer Brandschutz	123
4.5	Technische Gebäudeausrüstung	124
4.5.1	Allgemeines	124
4.5.2	Heizen	126
4.5.2.1	Wärmebedarf	126
4.5.2.2	Wärmeerzeugung	126
4.5.2.3	Wärmeübertragung	128
4.5.3	Lüften	129
4.5.4	Kühlen	131
5	Grundlagen des Bauprojektmanagements	133
5.1	Einführung	135
5.2	Projektprozess	136
5.3	Projektbeteiligte	138
5.4	Vertragsstrukturen	140
5.5	Regelwerke zur Unterstützung von Bauprojekten	143
5.5.1	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)	143
5.5.2	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)	146
5.5.3	Baukosten nach DIN 276	149
5.6	Bauablaufplanung	151
5.6.1	Aufgaben der Bauablaufplanung	151
5.6.2	Stufen der Ablaufplanung	152
5.6.3	Einteilung in Bauabschnitte	153

5.6.4	Ablaufplanung des Bauprozesses	154
5.7	Kostenbeeinflussung durch Planung	155
5.7.1	Lebenszyklusphasen von Gebäuden	156
5.7.2	Lebenszykluskostenanalysen	159
6	Abgrenzung zwischen Real Estate Asset Management, Property Management, Facility Management	163
6.1	Einführung	165
6.2	Real Estate Investment Management und Fund Management	166
6.3	Asset Management	166
6.3.1	Aufgaben des Immobilien-Asset Managements	166
6.3.2	Strategische und taktische Asset Allocation mit Immobilien	167
6.3.3	Anforderungen und Handlungsfelder des strategischen und operativen Asset Managements	168
6.3.4	Mögliches Leistungsbild für Real Estate Asset Management	168
6.3.5	Real Estate Asset Management in der Praxis	171
6.4	Property Management	173
6.5	Facility Management	175
6.5.1	Facility Management als Lebenszyklus-übergreifendes Konzept	175
6.5.2	Gebäudemanagement	176
6.5.3	FM während der Nutzungsphase: Die einzelnen Leistungsbereiche	177
7	Mietrecht	183
7.1	Der Mietvertrag	185
7.1.1	Allgemeines Vertragsrecht	185
7.1.1.1	Grundsatz der Vertragsfreiheit	185
7.1.1.1.1	Grenzen der Vertragsfreiheit	185
7.1.1.1.2	Verjährungsfristen (§195 ff. BGB)	187
7.1.1.1.3	Verwirkung	188
7.1.2	Regelungen des Mietrechtes	189
7.1.2.1	Wohnraummietvertrag oder Gewerberaummietvertrag	189
7.1.2.2	Mietvertragsparteien	190
7.1.2.3	Form und Vertragspartner bei Gewerberaum	193
7.1.2.4	Untervermietung	193
7.1.2.4.1	Spezielle Regelung zur Untervermietung bei Wohnraum (§553 BGB)	194
7.1.2.4.2	Spezielle Regelung zur Untervermietung bei Gewerberaum	194
7.1.3	Wesentliche Inhalte des Mietvertrags	195
7.1.3.1	Unbefristete Wohnraummietverträge	195
7.1.3.2	Wohnraumzeitmietverträge	195
7.1.3.2.1	Mietdauer und Verlängerungsoption bei Gewerberaummietverhältnissen	196
7.1.3.3	Miethöhe bei Vertragsabschluss	197
7.1.3.3.1	Miethöhe bei Wohnungsmietverträgen	197
7.1.3.3.2	Miethöhe bei Gewerberaummietverhältnissen	199
7.1.3.3.3	Nebenkosten	200
7.1.3.3.4	Betriebskosten	200

7.1.3.4	Besonderheiten bei Gewerberaummietverhältnissen	201
7.1.3.4.1	Festlegung des Mietzwecks	201
7.1.3.4.2	Betriebspflicht	201
7.1.3.4.3	Wettbewerbsschutz – Konkurrenzschutz	202
7.1.3.4.4	Betriebskosten bei Gewerberaummietverhältnissen	202
7.1.4	Haus- und Benutzungsordnung	203
7.1.5	Datenschutz nach Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)	203
7.1.5.1	Geltungsbereich und Grundsätze der Datenschutzgrundverordnung	203
7.1.5.2	Das Verarbeitungsverzeichnis und seine Bedeutung	204
7.1.5.3	Bedeutung der Datenschutzgrundverordnung für Wohnungsunternehmen	205
7.1.5.3.1	Kontrolle der Informationspflicht nach Checkliste	205
7.1.5.3.2	Datenschutzgrundverordnung und Mietverhältnisse	206
7.2	Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag	206
7.2.1	Pflichten des Vermieters	206
7.2.1.1	Überlassungspflicht	206
7.2.1.2	Erhaltung der Wohnung im vertragsgemäßen Zustand	207
7.2.1.3	Pflicht zur Tragung der auf der Mietsache ruhenden Lasten	211
7.2.1.4	Verkehrssicherungspflicht	211
7.2.1.5	Duldungspflichten des Vermieters	211
7.2.1.6	Heizpflicht des Vermieters	212
7.2.2	Pflichten des Mieters	212
7.2.2.1	Zahlung der Miete	212
7.2.2.2	Obhutspflicht	213
7.2.2.3	Mängelanzeigepflicht	213
7.2.2.4	Duldungspflichten des Mieters	214
7.2.3	Mietvertragsverletzungen	215
7.2.3.1	Vertragsverstöße des Mieters	216
7.2.3.2	Vertragsverstöße des Vermieters	216
7.3	Beendigung von Mietverhältnissen	219
7.3.1	Mietaufhebungsvertrag und Nachmieterstellung	219
7.3.2	Ordentliche Kündigung	220
7.3.2.1	Ordentliche Kündigung mit berechtigtem Interesse	221
7.3.2.2	Inhalt und Form einer ordentlichen Kündigung	223
7.3.2.3	Kündigungsfristen	224
7.3.2.4	Widerspruchsrecht des Mieters	225
7.3.3	Außerordentliche Kündigung	226
7.3.4	Tod eines Wohnraummieters	229
7.3.5	Beendigung des Mietverhältnisses bei Ehescheidung	231
7.3.6	Stillschweigende Verlängerung	231
7.3.7	Beendigung von Gewerberaummietverhältnissen – Kündigung	232
8	Bestandsbewirtschaftung	235
8.1	Kaufmännisches Gebäudemanagement	237
8.2	Technisches Gebäudemanagement	239
8.2.1	Unterscheidung Inspektion/Wartung/Instandhaltung/Instandsetzung	239
8.2.2	Instandhaltungsplanung	240

8.2.3 Strategien des Instandhaltungsmanagements	241
8.2.4 Instandhaltungsmanagement/ -controlling	245
8.3 Infrastrukturelles Gebäudemanagement	245
8.4 Optimierung der Bewirtschaftungskosten in der Nutzungsphase	245
8.4.1 Benchmarking	246
8.4.2 Optimierung der Betriebskosten	248
8.4.3 Management von Dienstleistungen	250
8.4.3.1 Vertragsmanagement – Leistungseinkauf	250
8.4.4 Outsourcing	256
8.4.4.1 Grundüberlegungen zum Outsourcing	256
8.4.4.2 Einflussfaktoren auf die Beschaffungssituation	258
8.4.4.3 Echtes Outsourcing	258
8.4.4.4 Internes Outsourcing	258
8.4.4.5 Mischform aus echtem und unechtem Outsourcing	259
8.4.4.6 Effizienzsteigerung durch Outsourcing von Instandhaltung	263
8.4.5 Reduzierung von Verwaltungskosten/Instandhaltungskosten durch Prozessoptimierung	264
8.4.5.1 Vergabe von Einzelmodernisierungen an Generalunternehmen	266
8.4.5.2 Elektronische Handwerkerkopplung	267
8.4.5.3 Optimierung des Leistungseinkaufs	267
8.4.6 Optimierung der Mieteinnahmen – Mieterhöhungen	268
8.4.6.1 Mieterhöhung nach Vereinbarung oder Gesetz	269
8.4.6.2 Mieterhöhung einer Staffelmiete	269
8.4.6.3 Mieterhöhung einer Indexmiete	270
8.4.6.4 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	272
8.4.6.4.1 Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete	272
8.4.6.4.2 Voraussetzungen für eine Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete	273
8.4.6.4.3 Form und Begründung der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	274
8.4.6.4.4 Zustimmung des Mieters	277
8.4.6.4.5 Klage des Vermieters auf Zustimmung	278
8.4.6.5 Mieterhöhung nach Modernisierung	279
8.4.6.5.1 Ansatzfähige Kosten	279
8.4.6.5.2 Berechnung der Kosten je Wohnung und Ermittlung der neuen Miete	280
8.4.6.5.3 Ermittlung der neuen Miete	280
8.4.6.5.4 Vereinfachtes Verfahren der Modernisierungsmieterhöhung	282
8.4.6.5.5 Geltendmachung der neuen Miete	283
8.4.6.5.6 Wirkung der Erhöhungserklärung	284
8.4.6.5.7 Sonderkündigungsrecht	285
8.4.6.6 Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB)	285
8.4.6.6.1 Erhöhung der Betriebskostenpauschale	285
8.4.6.6.2 Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen	286
8.4.6.7 Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau	286
8.4.7 Forderungsmanagement	287
8.4.7.1 Präventive Maßnahmen des Forderungsmanagements	287

8.4.72	Außergerichtliche Verfahren	289
8.4.73	Gerichtliche Verfahren	293
8.4.74	Das gerichtliche Klageverfahren	295
8.4.74.1	Räumungsklage	297
8.4.74.2	Die Zwangsvollstreckung	298
8.4.75	Insolvenz des Mieters	302
8.4.75.1	Ablauf eines Privatinsolvenzverfahrens	302
8.4.75.2	Privatinsolvenz im Wohnungs-/Gewerbemietrecht	304
8.4.75.3	Kündigungssperre	305
9	WEG	307
9.1	Begründung von Wohnungseigentum	309
9.1.1	Vertragliche Einräumung (§3 WEG)	309
9.1.2	Teilung durch den Grundstückseigentümer (§8 WEG)	309
9.1.3	Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung	309
9.1.4	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	310
9.1.5	Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	311
9.1.6	Besonderheit: Werdender Wohnungseigentümer	311
9.2	Die Wohnungseigentümergeinschaft	312
9.2.1	Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	312
9.2.2	Organe der Wohnungseigentümergeinschaft	313
9.3	Sonder- und Gemeinschaftseigentum	313
9.3.1	Unterscheidung von Räumen und Gebäudebestandteilen	313
9.3.2	Sondereigentum (Räume)	314
9.3.3	Sondereigentum (Gebäudebestandteile)	315
9.3.4	Gemeinschaftseigentum (Räume)	315
9.3.5	Gemeinschaftseigentum (Gebäudebestandteile)	316
9.4	Der Verwalter	317
9.4.1	Qualifikation und Bestellung	317
9.4.2	Aufgaben des Verwalters	318
9.4.3	Beendigung der Verwalterstellung	320
9.5	Der Wohnungseigentümer	321
9.5.1	Wichtigste Rechte der Wohnungseigentümer	321
9.5.2	Wichtigste Pflichten der Wohnungseigentümer	322
9.6	Der Verwaltungsbeirat	322
9.6.1	Bestellung	323
9.6.2	Aufgaben und Befugnisse	323
9.7	Willensbildung der WEG	324
9.7.1	Beschluss in der Eigentümerversammlung	324
9.7.2	Umlaufbeschlüsse	328
9.8	Eigentümerversammlung	329
9.8.1	Formalien zur Eigentümerversammlung	330
9.8.2	Nachbearbeitung der Eigentümerversammlung	334
9.9	Finanzen der Wohnungseigentümergeinschaft	334
9.9.1	Kostenverteilung	334
9.9.2	Wirtschaftsplan	336
9.9.3	Jahresabrechnung	336

9.9.4 Vermögensbericht	337
9.9.5 Eigentümerwechsel	337
9.10 Umgang mit Altvereinbarungen (WEG-Reform 2020)	338
10 Immobilienbewertung	341
10.1 Grundlagen der Immobilienbewertung	343
10.1.1 Bewertungsanlass und Bewertungszweck	343
10.1.2 Bewertungsobjekte	345
10.1.3 Gesetzliche Grundlagen	346
10.1.4 Gutachterausschüsse	347
10.1.5 Daten für die Wertermittlung	348
10.2 Die drei normierten Wertermittlungsverfahren	349
10.2.1 Das Vergleichswertverfahren	350
10.2.1.1 Überblick	350
10.2.1.2 Methodik des Vergleichswertverfahrens	350
10.2.1.3 Anwendungsbeispiel	352
10.2.1.4 Bodenwertermittlung	353
10.2.2 Das Ertragswertverfahren	357
10.2.2.1 Überblick	357
10.2.2.2 Methodik des allgemeinen Ertragswertverfahrens	358
10.2.2.3 Anwendungsbeispiel	361
10.2.3 Das Sachwertverfahren	362
10.2.3.1 Überblick	362
10.2.3.2 Methodik des Sachwertverfahrens	363
10.2.3.3 Anwendungsbeispiel	369
10.3 Besondere Verfahren der Wertermittlung	370
10.3.1 Das Residualwertverfahren	370
10.3.2 Das Discounted Cashflow-Verfahren	372
11 Investitionsüberlegungen und Finanzierungsmärkte für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	377
11.1 Investition und Finanzierung im Wandel der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	379
11.2 Investitionsüberlegungen und Rechenmodelle	380
11.2.1 Übersicht zu Grundlagen der Investitionsrechnung	380
11.2.2 Besonderheiten von Immobilieninvestitionen	390
11.3 Finanzierungsmärkte und Finanzierungsmanagement	391
11.3.1 Übersicht zu Finanzierungsinstrumenten und Marktentwicklungen	391
11.3.2 Besonderheiten von Immobilienfinanzierungen	401
11.4 Öffentliche Förderung von Immobilieninvestitionen	402
11.5 Green Finance	405
11.6 Handlungsempfehlungen für das Finanzmanagement	410
12 Unternehmensführung	413
12.1 Grundlagen der Unternehmensführung	415
12.1.1 Die Rolle der Wirtschafts- und Unternehmensethik	415
12.1.2 Unternehmenskultur und Führung	417

12.1.3 Management als Aufgabe	419
12.1.4 Normatives versus strategisches Management	421
12.2 Strategiebildung und Strategieumsetzung	422
12.2.1 Strategiearten	422
12.2.2 Diagnose	423
12.2.3 Zielbildung und Zielumsetzung	424
12.2.4 Strategische Werkzeuge	426
12.2.4.1 SWOT-Analyse – Ableitung von strategischen Handlungsempfehlungen	426
12.2.4.2 Umweltanalyse: Branchenstruktur-Modell	427
12.2.4.3 Six Sigma	427
12.2.4.4 Strategieumsetzung mit Balanced Scorecard	428
12.3 Die Organisation	430
12.3.1 Zusammenhang zwischen Strukturen und Strategien	430
12.3.2 Gestaltung einer strategiegerechten Organisationsstruktur	431
12.3.2.1 Strategieorientierte Organisationskultur	431
12.3.2.2 Führungskompetenz	433
12.3.2.3 Anreizsysteme	434
12.3.2.4 Kommunikations- und Informationssysteme	435
12.4 Management der Personalressourcen	436
12.4.1 Personalbestandsanalyse	436
12.4.2 Personalbedarfsanalyse	437
12.5 Management der unterschiedlichen Anspruchsgruppen	439
12.6 Mitarbeiterführung	440
12.6.1 Personalentwicklung	440
12.6.2 Konfliktmanagement	441
13 Controlling	445
13.1 Controlling als Bestandteil der Unternehmensplanung	447
13.2 Grundzüge des Controllings	452
13.3 Controllinginstrumente	455
13.3.1 Kennzahlenanalyse und Benchmarking	457
13.3.2 Balanced Scorecard	465
13.3.3 SWOT-Analyse	468
13.3.4 Investitionsrechnung und Lebenszyklusanalyse	470
13.3.5 Abweichungsanalysen und Budgetierung	478
13.3.6 Deckungsbeitragsrechnung und Break-Even-Analyse	482
14 Portfoliomanagement	487
14.1 Portfoliomanagement als Controllinginstrument	489
14.2 Portfoliomodelle	490
14.2.1 Vier-Felder-Matrix (Boston Consulting Group)	491
14.2.2 Neun-Felder-Matrix (McKinsey)	494
14.2.3 Dreidimensionales Portfoliomodell	498
15 Risikomanagement	509
15.1 Definition und Einordnung von Risiken	511

15.2 Zuordnung zu übergeordneten Sicherungssystemen	513
15.2.1 Modell der drei Verteidigungslinien	513
15.2.1.1 Compliance	515
15.2.1.2 Interne Revision	517
15.2.2 Internes Kontrollsystem	518
15.3 Das Risikomanagementsystem	524
16 ESG in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft	533
16.1 Einführung	535
16.2 ESG Taxonomie	535
16.3 Ziele, Instrumente und Begrifflichkeiten von Nachhaltigkeit in der Im- mobiliens- und Wohnungswirtschaft	537
16.3.1 Übergeordnete Ziele und Strategien	538
16.3.2 Politische Instrumente zur Durchsetzung von Nachhaltigkeitszielen ...	538
16.3.3 Konzepte und Selbstverpflichtungen	539
16.3.4 Zertifizierungen und Tools	542
16.3.5 Zusammenfassung	543
16.4 ESG und die wohnungswirtschaftliche Praxis	544
16.5 Fazit	547
17 Steuern	549
17.1 Einführung	551
17.2 Steuern vom Einkommen und Ertrag	551
17.2.1 Systematik	551
17.2.2 Ermittlung der Einkünfte	552
17.2.3 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	553
17.2.4 Werbungskosten	553
17.2.5 Absetzungen für Abnutzung	554
17.2.6 Anschaffungs- und Herstellungskosten, nachträgliche Herstellungs- kosten und anschaffungsnahe Aufwand	556
17.2.7 Besonderheiten in Bezug auf nachträgliche Herstellungskosten und Ab- schreibung	557
17.2.8 Exkurs: Einkünfte aus Veräußerungsgeschäften	557
17.3 Die Grundsteuer	558
17.3.1 Einführung	558
17.3.2 Ermittlung der Grundsteuer	559
17.3.3 Erlass der Grundsteuer	560
17.3.4 Grundsteuerreform	560
17.4 Die Grunderwerbsteuer	560
17.5 Umsatzsteuer	563
17.5.1 Einführung und Steuergegenstand	563
17.5.2 Steuergegenstand und Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes	563
17.5.3 Steuerfreie Umsätze und Verzicht auf die Steuerbefreiung	563
17.5.4 Kleinunternehmerregelung	564
17.5.5 Bemessungsgrundlage, Steuersatz und Rechnung	564
17.5.6 Umsatzsteuerberichtigung nach § 15a UStG	565

17.5.7 Nebenleistungen und Hauptleistungen im deutschen Umsatzsteuerrecht	566
17.5.8 Veräußerung von Immobilien	566
17.6 Gewerbesteuer	567
17.6.1 Ermittlung der Besteuerungsgrundlage	567
17.6.2 Hinzurechnungen und Kürzungen	568
17.6.3 Sonderfall: Gewerblicher Grundstückshandel	571
Autorenverzeichnis	573
Stichwortverzeichnis	577


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG