

Brauer · Grundlagen der Immobilienwirtschaft

Kerry-U. Brauer (Hrsg.)

Grundlagen der Immobilienwirtschaft

Recht – Steuern – Marketing –
Finanzierung – Bestandsmanagement –
Projektentwicklung

2., überarbeitete Auflage



Frau Dr. habil. Kerry-U. Brauer ist Leiterin der Studienrichtung Immobilienwirtschaft an der Staatlichen Studienakademie Leipzig.

Die Deutsche Bibliothek - CIP-Einheitsaufnahme

Grundlagen der Immobilienwirtschaft : Recht, Steuern, Marketing, Finanzierung, Bestandsmanagement, Projektentwicklung / Kerry-U. Brauer (Hrsg.).
- 2., überarb. Aufl. - Wiesbaden : Gabler, 1999
(Lehrbuch)

ISBN 978-3-409-22107-8 ISBN 978-3-322-96553-0 (eBook)
DOI 10.1007/978-3-322-96553-0

Alle Rechte vorbehalten

© Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler GmbH, Wiesbaden, 1999

Lektorat: Jutta Hauser-Fahr

Der Gabler Verlag ist ein Unternehmen der Bertelsmann Fachinformation GmbH.



Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

<http://www.gabler.de>

Höchste inhaltliche und technische Qualität unserer Produkte ist unser Ziel. Bei der Produktion und Verbreitung unserer Bücher wollen wir die Umwelt schonen. Dieses Buch ist deshalb auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt. Die Einschweißfolie besteht aus Polyäthylen und damit aus organischen Grundstoffen, die weder bei der Herstellung noch bei der Verbrennung Schadstoffe freisetzen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Vorwort zur zweiten Auflage

Mit der zweiten Auflage ist der umseitig stehende und in der Lehre bewährte Aufbau des Buches beibehalten worden. Alle Kapitel wurden auf ihre Aktualität überprüft und - sofern notwendig - überarbeitet.

Die vorgenommenen Aktualisierungen betreffen vor allem die Veränderungen im Steuerrecht sowie im öffentlichen Baurecht.

Vollständig überarbeitet wurde das Kapitel III. Steuerliche Betrachtungen zu Immobilien. Gleiches gilt für Teile des Kapitels II.2 Öffentliches und privates Baurecht, hier insbesondere der Teil II.2.1.7.1 Materielles Bauordnungsrecht.

Außerdem fanden die veränderten steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen im Kapitel V. Renditeberechnung bei Immobilieninvestitionen Berücksichtigung.

Leipzig, im August 1999

Kerry-U. Brauer

Vorwort

Die Immobilienwirtschaft ist in Deutschland eine vergleichsweise junge Wirtschafts- und Wissenschaftsdisziplin. Ursache hierfür ist, daß die Immobilie in der Vergangenheit fast ausschließlich als wertstabiles Anlagegut und als bloße „Hülle“ für den betrieblichen Leistungsprozeß gesehen wurde. Erst in jüngster Vergangenheit, bedingt durch qualitative Veränderungen betrieblicher Leistungsprozesse und zunehmende nationale und internationale Konkurrenz, wird die Immobilie als das betrachtet was sie ist: Ein Wirtschaftsgut, mit dem es zu wirtschaften gilt.

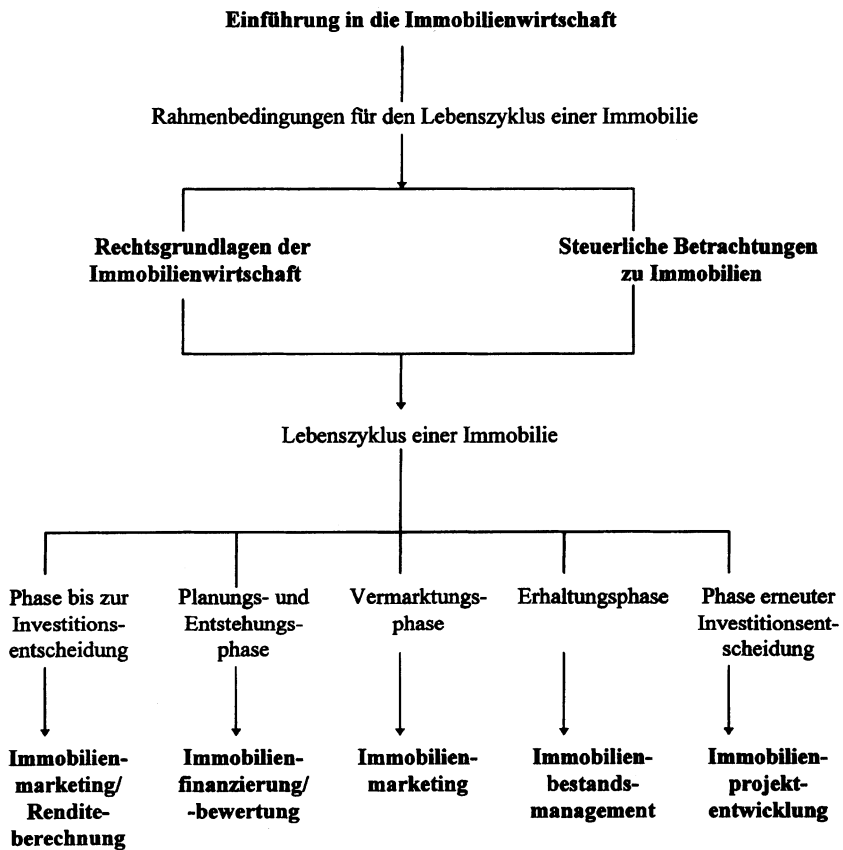
Parallel dazu wächst der Bedarf an hoch qualifiziertem Fachpersonal, das in der Lage ist, Immobilien gemäß den Markterfordernissen zu entwickeln, zu vermarkten, zu bewirtschaften und schließlich neuen Nutzungen zuzuführen. Die in der sehr heterogenen Branche der Immobilienwirtschaft Tätigen müssen gleichermaßen Generalisten und Spezialisten sein. Generalisten dahingehend, daß sie auf der Grundlage der genauen Kenntnis volkswirtschaftlicher und betriebswirtschaftlicher Zusammenhänge in der Lage sind, die wirtschaftlichen Erwägungen ihrer Geschäftspartner und Auftraggeber zu verstehen. Spezialisten dahingehend, daß sie ihre Geschäftspartner und Auftraggeber immobilienpezifisch beraten können. Das setzt gleichermaßen solides wirtschaftliches und juristisches Wissen in Verbindung mit immobilienpezifischem Wissen voraus.

Anliegen des vorliegenden Buches ist, dieses Wissen zu vermitteln. Der Aufbau orientiert sich am Lebenszyklus der Immobilie. Die übergreifenden juristischen und steuerlichen Aspekte werden vorman gestellt. Auf dieser Grundlage werden die wesentlichen Wissensinhalte zum Immobilienmarketing als Ausgangspunkt jeglicher immobilienwirtschaftlicher Tätigkeit, zur Renditeberechnung und zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen, zur Verwaltung und damit Bestandserhaltung der Immobilien und schließlich zusammenfassend zur Immobilienprojektentwicklung dargelegt. Die umseitige Übersicht verdeutlicht die Struktur des Buches.

Hervorgegangen ist dieses Buch aus meinen Vorstellungen zu einer optimalen Gestaltung eines Hochschulstudiums auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft und damit verbunden aus den von mir und von den Mitautoren gehaltenen Vorlesungen an der Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig. Für die konstruktive Zusammenarbeit mit allen Autoren des vorliegenden Buches möchte ich mich sehr herzlich bedanken. Ebenso danke ich sehr für die wertvollen Anregungen meiner Freunde und Kollegen Heike Hallmann, Silvia Horn, Renate Luderer, Lutz Güldner, Siegfried Patzig und Wolfram Schwalm. Für die Erstellung des Layout für das vorliegende Buch danke ich sehr herzlich Mario Brauer. Ebenso gilt mein Dank für die erwiesene Rücksicht und Geduld Olaf Brauer, Eva Katharina Brauer und Ursula Welzel.

Kerry-U. Brauer

Aufbau des Buches



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis.....	XIII
Autorenverzeichnis.....	XVII
I Einführung in die Immobilienwirtschaft.....	5
<i>Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer</i>	
I.1 Betrachtung der Immobilienwirtschaft als Immobilienbetriebslehre.....	5
I.2 Unternehmen in der Immobilienwirtschaft.....	18
I.3 Volkswirtschaftliche Einordnung der Immobilienwirtschaft.....	35
I.4 Literaturverzeichnis.....	43
II Rechtsgrundlagen der Immobilienwirtschaft.....	51
II.1 Grundstücksrecht.....	51
<i>Monica Steinforth</i>	
II.2 Öffentliches und privates Baurecht.....	99
<i>Dr. Bernd Dammert</i>	
II.3 Mietrecht.....	179
<i>Uwe F. Magel</i>	
II.4 Bauträgerrecht.....	203
II.5 Maklerrecht.....	218
II.6 Wohnungseigentumsrecht.....	229
<i>Dr. Ulrich Schwering</i>	
II.7 Literaturverzeichnis.....	238
III Steuerliche Betrachtungen zu Immobilien.....	245
<i>Dr. Claudia Siegert</i>	
III.1 Überblick über wesentliche Steuerarten und deren Bedeutung für Immobilienbesitz und -erwerb.....	245
III.2 Vermögenszuordnung und steuerliche Bewertung von Immobilien.....	246
III.3 Immobilien im Einkommensteuerrecht.....	254
III.4 Förderung des Wohneigentums.....	274
III.5 Immobilien im Umsatzsteuerrecht.....	276
III.6 Immobilien im Gewerbesteuerrecht.....	283
III.7 Immobilien im Erbschaftsteuerrecht.....	286
III.8 Literaturverzeichnis.....	289

IV	Immobilienmarketing.....	295
	<i>Friedhelm Kavalirek</i>	
IV.1	Einordnung und Grundlagen des Immobilienmarketing.....	295
IV.2	Marketing von Projektentwicklern und Bauträgern.....	300
IV.3	Marketing von Immobilienmaklern.....	315
IV.4	Marketing von Immobilienverwaltern.....	317
IV.5	Exkurs Standortmarketing.....	318
IV.6	Exkurs Stadtmarketing.....	323
IV.7	Literaturverzeichnis.....	327
V	Renditeberechnung bei Immobilieninvestitionen.....	333
	<i>Prof.Dr. habil. Kerry-U. Brauer</i>	
V.1	Abgrenzung zwischen Wirtschaftlichkeit, Rentabilität und Rendite.....	333
V.2	Einnahme- und Ausgabegrößen bei Immobilieninvestitionen.....	334
V.3	Renditeberechnung aus Sicht eines Endinvestors.....	338
V.4	Renditeberechnung aus Sicht eines Zwischeninvestors.....	345
V.5	Literaturverzeichnis.....	349
VI	Immobilienfinanzierung.....	355
	<i>Prof.Dr. habil. Kerry-U. Brauer</i>	
VI.1	Einordnung der Immobilienfinanzierung.....	355
VI.2	Kreditarten und Zinsvereinbarungen.....	363
VI.3	Kreditantrag.....	373
VI.4	Kreditgewährung.....	385
VI.5	Bauträgerfinanzierung.....	396
VI.6	Finanzielle Förderung von Immobilieninvestitionen.....	410
VI.7	Literaturverzeichnis:.....	414
VII	Immobilienbestandsmanagement.....	423
	<i>Reinhard Bruhn</i>	
VII.1	Verwaltung von Immobilien.....	423
VII.2	Bestandspflege.....	437
VII.3	Die Umsatzsteuer bei der Verwaltung.....	471
VII.4	Die Versicherung von Immobilien.....	475
VII.5	Controlling in der Haus- und Grundstücksverwaltung.....	482
VII.6	Exkurs: Einsatz von EDV-Programmen zur Hausverwaltung.....	490
VII.7	Literaturverzeichnis.....	495

VIII Immobilienprojektentwicklung.....	501
<i>Prof.Dr. habil. Kerry-U. Brauer</i>	
VIII.1 Grundlagen der Projektentwicklung.....	501
VIII.2 Phase bis zur Investitionsentscheidung.....	508
VIII.3 Konzeptions- und Planungsphase.....	522
VIII.4 Realisierungsphase und Vermarktung.....	536
VIII.5 Literaturverzeichnis.....	542
Stichwortverzeichnis.....	543

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Amtsgericht
AGBG	Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen
AO	Abgabenordnung
AVB	Allgemeine Vertragsbedingungen
AVV	Allgemeine Verwaltungsvorschrift
BauGB	Baugesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BMF	Bundesminister für Finanzen
BStBl.	Bundessteuerblatt
BV	Berechnungsverordnung
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
CD	Compact Disc
DIN	Deutsche Industrienorm
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
EigZulG	Eigenheimzulagengesetz
ErbSt	Erbschaftsteuer
ErbStG	Erbschaftsteuergesetz
ESt	Einkommensteuer
EStDV	Einkommensteuerdurchführungsverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
EStH	Einkommensteuerhinweise
EStR	Einkommensteuerrichtlinien
FördG	Fördergebietsgesetz
GBO	Grundbuchordnung
GBVfg	Grundbuchverfügung
GE	Das Grundeigentum (Zeitschrift)
GewO	Gewerbeordnung
GewSt	Gewerbsteuer
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GFZ	Geschoßflächenzahl

GrESt	Grunderwerbsteuer
GrSt	Grundsteuer
GRZ	Grundflächenzahl
HeizKVO	Heizkostenverordnung
HGB	Handelsgesetzbuch
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
InvZulG	Investitionszulagengesetz
KAGG	Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften
KapSt	Kapitalertragsteuer
KSt	Körperschaftsteuer
LG	Landgericht
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung
MEA	Miteigentumsanteil
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift - Rechtsprechungsreport
NMV	Neubaumietenverordnung
OLG	Oberlandesgericht
PC	Personalcomputer
SolZ	Solidaritätszuschlag
TG	Tiefgarage
TÜV	Technischer Überwachungsverein
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
VAG	Versicherungsaufsichtsgesetz
VGB	Allgemeine Wohngebäude-Versicherungsbedingungen
VOB	Verdingungsordnung für Bauleistungen
VoSt	Vorsteuer
VVG	Versicherungsvertragsgesetz
WE	Das Wohneigentum (Zeitschrift)
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEG	Wohneigentumsgesetz, Wohneigentümergeinschaft
WertR	Wertermittlungs-Richtlinien

WertV	Wertermittlungsverordnung
WM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht

Autorenverzeichnis

- Prof. Dr. habil. Brauer, Kerry-U.:* Studienrichtungsleiterin Immobilienwirtschaft, Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig und Leiterin des iSt. Institut für immobilienwirtschaftliche Studien
- Bruhn, Reinhard:* Dozent, Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig
- Dr. Dammert, Bernd:* Rechtsanwalt, Dr. Dammert & Steinforth, Leipzig
- Kavalirek, Friedhelm:* Unternehmensberater
- Magel, Uwe F.:* Rechtsanwalt, Dr. Dammert & Steinforth, Leipzig
- Dr. Schwering, Ulrich:* Rechtsanwalt, Verhoefen, Schulz, Hafkesbrink & Schwering in Leipzig
- Dr. Siegert, Claudia:* Studienrichtungsleiterin Steuerberatung / Prüfungswesen, Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig
- Steinforth, Monica:* Rechtsanwältin, Dr. Dammert & Steinforth, Leipzig