
Grundlagen der Immobilienwirtschaft

Kerry-U. Brauer
(Hrsg.)

Grundlagen der Immobilienwirtschaft

Recht - Steuern - Marketing -
Finanzierung - Bestandsmanagement -
Projektentwicklung

9., überarbeitete und aktualisierte Auflage

Herausgeber
Kerry-U. Brauer
Leipzig, Deutschland

ISBN 978-3-658-17939-7 ISBN 978-3-658-17940-3 (eBook)
<https://doi.org/10.1007/978-3-658-17940-3>

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer Gabler

© Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH 1999, 2000, 2001, 2003, 2006, 2008, 2011, 2013, 2018

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

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.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer Gabler ist Teil von Springer Nature

Die eingetragene Gesellschaft ist Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

Vorwort zur neunten Auflage

Seit der Erstauflage 1999 liegt nunmehr die neunte überarbeitete Auflage des Lehrbuchs vor. Das Buch hat sich damit erfreulich nachhaltig als Grundlagenwerk für die Branche entwickelt. Es wird gleichermaßen im Rahmen des immobilienwirtschaftlichen Hochschulstudiums und von Fach- und Führungskräften in der Praxis genutzt.

Die hier vorliegende neunte Auflage wurde wiederum umfassend überarbeitet und aktualisiert.

Im Kapitel 1 „Einführung in die Immobilienwirtschaft“ wurden die Änderungen bei der Immobilienfondsgestaltung gemäß Kapitalanlagegesetzbuch aufgenommen. Die Mietrechtsnovelle wurde im Kapitel 2 „Rechtsgrundlagen der Immobilienwirtschaft“ eingearbeitet. Im Kapitel 3 „Steuerliche Betrachtungen zu Immobilien“ flossen die Aktualisierungen zu den Grundbesitzwerten bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer ein. Die sich vollziehenden Änderungen und Herausforderungen an das Portfolio-, Asset-, Facility und Property Management wurden im Kapitel 7 „Immobilienbestandsmanagement“ aktualisiert. Unter anderem wurde das Immobilien- Portfoliomanagement um die Vermarktbarkeit als dritte Dimension neben Standort- und Objektkriterien erweitert.

Das bewährte methodische Konzept der Orientierung am Lebenszyklus der Immobilie wurde beibehalten.

So ist auch die neunte Auflage des Lehrbuchs eine Symbiose aus Tradition und Moderne.

Leipzig, im Mai 2017

Kerry-U. Brauer

Vorwort zur ersten Auflage

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 Leitungsprozess gesehen wurde. Erst in jüngster Vergangenheit, bedingt durch qualitative Veränderungen betrieblicher Leitungsprozesse 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 Geschäftspartner und Auftraggeber immobilienpezifisch beraten können. Das setzt gleichermaßen solides wirtschaftliches und juristisches Wissen in Verbindung mit immobilienpezifischem Wissen voraus.

Anliegen des Buches ist es, dieses Wissen zu vermitteln. Der Aufbau orientiert sich am Lebenszyklus der Immobilie. Die übergreifenden juristischen und steuerlichen Aspekte werden voran 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 Bestanderhaltung der Immobilien und schließlich zusammenfassend zur Immobilienentwicklung 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, Kolleginnen und Kollegen Heike Hallmann, Silvia Horn, Renate Luderer, Lutz Güldner, Siegfried Patzig und Wolfram Schwalm. Für die Erstellung des Layouts für das vorliegende Buch danke ich sehr herzlich Mario Brauer. Ebenso gilt mein Dank für die erwiesene Rücksicht und Geduld Olaf Brauer und Eva Katharina Brauer.

Kerry-U. Brauer

Aufbau des Buches

Einführung in die Immobilienwirtschaft (1)

Rahmenbedingungen für den Lebenszyklus einer Immobilie

Rechtsgrundlagen der Immobilienwirtschaft (2)	Steuerliche Betrachtungen zu Immobilien (3)
--------------------------------------------------	------------------------------------------------

Lebenszyklus einer Immobilie

Phase bis zur Investitions- entscheidung	Entstehungs- phase	Erhaltungs- phase	Phase erneuter Investitions- entscheidung
Vermarktungsphase			

Immobilien- marketing (4) Rendite- berechnung (5)	Immobilien- finanzierung (6)	Immobilien- bestands- management (7)	Immobilien- projekt- entwicklung (8)
----------------------------------------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------------	--------------------------------------------

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur neunten Auflage	V
Vorwort zur ersten Auflage	VI
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Autorenverzeichnis	XV
1 Einführung in die Immobilienwirtschaft	1
<i>Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer</i>	
1.1 Einordnung der Immobilienwirtschaft in die Wirtschaftswissenschaft	5
1.2 Systematisierung der Immobilienwirtschaft	23
1.3 Entwicklungstrends in der Immobilienwirtschaft	45
1.4 Literaturverzeichnis	59
2 Rechtsgrundlagen der Immobilienwirtschaft	61
Teil 1 Grundstücksrecht	63
2.1 Grundstücksrecht	65
<i>Monica Steinforth</i>	
Teil 2 Öffentliches und privates Baurecht	119
2.2 Öffentliches und privates Baurecht	121
<i>Prof. Dr. Bernd Dammert</i>	
Teil 3 Mietrecht	207
2.3 Mietrecht	209
<i>Prof. Rafael Tobias Huber</i>	
Teil 4 Bauträger-, Makler-, Wohnungseigentumsrecht	269
2.4 Bauträger-, Makler-, Wohnungseigentumsrecht	271
<i>Dr. Ulrich Schwering</i>	

3 Steuerliche Betrachtungen zu Immobilien	321
<i>Prof. Dr. Claudia Siegert</i>	
3.1 Überblick über wesentliche Steuerarten	325
3.2 Steuern bei Immobilienerwerb, -besitz und -abgabe	326
3.3 Vermögenszuordnung und steuerliche Bewertung von Immobilien	329
3.4 Immobilien im Einkommensteuerrecht	345
3.5 Immobilien im Umsatzsteuerrecht	369
3.6 Immobilien im Gewerbesteuerrecht	382
3.7 Immobilien im Erbschaftsteuerrecht	385
3.8 Literaturverzeichnis	391
4 Immobilienmarketing	393
<i>Prof. Dr. Susanne Ertle-Straub</i>	
4.1 Grundlagen des Immobilienmarketing	397
4.2 Marketingplanung	401
4.3 Immobilienresearch – Die Informationsfunktion des Immobilienmarketing	404
4.4 Instrumente des Immobilienmarketing	410
4.5 Marketing-Mix	426
4.6 Literaturverzeichnis	426
5 Renditeberechnung bei Immobilieninvestitionen	429
<i>Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer</i>	
5.1 Abgrenzung zwischen Wirtschaftlichkeit, Rentabilität und Rendite	433
5.2 Einnahmen- und Ausgabengrößen bei Immobilieninvestitionen	435
5.3 Renditeberechnung aus Sicht eines Endinvestors	439
5.4 Möglichkeiten der Objektivierung der Renditeberechnung mit Hilfe der Monte-Carlo-Analyse	450
5.5 Renditeberechnung aus Sicht eines Zwischeninvestors	450
5.6 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen aus Sicht einer Bank	453
5.7 Literaturverzeichnis	454
6 Immobilienfinanzierung	455
<i>Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer</i>	
6.1 Einführung in die Immobilienfinanzierung	459
6.2 Grundsatzentscheidungen bei der Kreditaufnahme zur Immobilienfinanzierung	469
6.3 Prozess der Kreditgewährung	484

6.4	Bauträgerfinanzierung	504
6.5	Alternative Formen der Kapitalbeschaffung zur Realisierung von Immobilieninvestitionen	519
6.6	Literaturverzeichnis	526
7	Immobilienbestandsmanagement	527
<i>Prof. Dr. Bettina Lange</i>		
7.1	Notwendigkeit des Immobilienbestandsmanagements	531
7.2	Immobilien-Portfoliomanagement	537
7.3	Immobilien-Asset-Management.....	548
7.4	Immobilien-Facility-Management	552
7.5	Immobilien-Property-Management	560
7.6	Weitere Immobilienmanagement-Ansätze	581
7.7	Immobiliencontrolling als Unterstützungsfunktion im Immobilienmanagement	583
7.8	Literaturverzeichnis	594
8	Immobilienprojektentwicklung	595
<i>Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer</i>		
8.1	Grundlagen der Projektentwicklung	599
8.2	Phase bis zur Investitionsentscheidung	607
8.3	Konzeptions- und Planungsphase	622
8.4	Realisierungsphase und Vermarktung	635
8.5	Literaturverzeichnis	640
	Stichwortverzeichnis	641

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Amtsgericht
AGBG	Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen
AO	Abgabeordnung
AVB	Allgemeine Vertragsbedingungen
AVV	Allgemeine Verwaltungsvorschrift
BauGB	Baugesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidung des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BMF	Bundesminister für Finanzen
BStBl	Bundessteuerblatt
BV	Berechnungsverordnung
BverfG	Bundesverfassungsgericht
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen
DIN	Deutsche Industrienorm
ErbSt	Erbschaftssteuer
ErbStG	Erbschaftsteuergesetz
Est	Einkommenssteuer
EstDV	Einkommensteuerdurchführungsverordnung
EstG	Einkommensteuergesetz
EstH	Einkommensteuerhinweise
EStR	Einkommensteuerrichtlinien
GBO	Grundbuchordnung
GBVfg	Grundbuchverfügung
GewO	Gewerbeordnung
GewSt	Gewerbsteuer
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GFZ	Geschossflächenzahl
GrEST	Grunderwerbsteuer

Abkürzungsverzeichnis

GrSt	Grundsteuer
GRZ	Grundflächenzahl
HGB	Handelsgesetzbuch
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
InvZuLG	Investitionszulagegesetz
KapST	Kapitalertragsteuer
KSt	Körperschaftsteuer
LG	Landgericht
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift – Rechtsprechungsreport
OLG	Oberlandesgericht
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
WEG	Wohneigentumsgesetz
WEG	Wohneigentümergeinschaft
WertR	Wertermittlungs-Richtlinien
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht

Autorenverzeichnis

- Prof. Dr. habil. Brauer, Kerry-U.:** Direktorin, Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig und Leiterin des iSt. Institut für immobilienwirtschaftliche Studien
- Prof. Dr. Dammert, Bernd:** Rechtsanwalt, Dr. Dammert & Steinforth, Leipzig
- Prof. Dr. Ertle-Straub, Susanne:** Senatorin h.c., Professorin für Immobilienwirtschaft und -management, HAWK Hildesheim/Holzminde/Göttingen und Inhaberin RESEARCH CONSULTING MARKETING, Nürtingen
- Prof. Huber, Rafael Tobias:** Rechtsanwalt, Rechtsanwälte Prof. Huber & Heike, München
- Prof. Dr. Lange, Bettina:** Studienrichtungsleiterin Immobilienwirtschaft, Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig
- Dr. Schwering, Ulrich:** Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, contract manager im Bereich offshore Windparks
- Prof. Dr. Siegert, Claudia:** Studienrichtungsleiterin Steuerberatung/Wirtschaftsprüfung, Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig
- Steinforth, Monica:** Rechtsanwältin, Dr. Dammert & Steinforth, Leipzig