Kerry-U. Brauer (Hrsg.)

Grundlagen der Immobilienwirtschaft

Kerry-U. Brauer (Hrsg.)

Grundlagen der Immobilienwirtschaft

Recht – Steuern –
Marketing – Finanzierung –
Bestandsmanagement –
Projektentwicklung

7., überarbeitete Auflage

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

Frau Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer ist Leiterin der Studienrichtung Immobilienwirtschaft an der Berufsakademie Sachsen, Staatlichen Studienakademie Leipzig und des iSt. Institut für immobilienwirtschaftliche Studien.

1. Auflage 1999
- 2., überarbeitete Auflage 2000
- 3., vollständig überarbeitete Auflage 2001
- 4., vollständig überarbeitete Auflage 2003
- 5., vollständig überarbeitete Auflage 2006
- 6., vollständig überarbeitete Auflage 2008
- 7., überarbeitete Auflage 2011

Alle Rechte vorbehalten

© Gabler Verlag | Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH 2011

Lektorat: Jutta Hauser-Fahr | Walburga Himmel

Gabler Verlag ist eine Marke von Springer Fachmedien.

Springer Fachmedien ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media.

www.gabler.de

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, 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.

Umschlaggestaltung: KunkelLopka Medienentwicklung, Heidelberg

Druck und buchbinderische Verarbeitung: MercedesDruck, Berlin

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Printed in Germany

ISBN 978-3-8349-2223-6

Vorwort zur siebten Auflage

Seit dem Jahre 1999 liegt nunmehr bereits die siebte vollständig überarbeitete Auflage des Lehrbuchs vor. Das Buch hat sich damit erfreulich schnell 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 siebte Auflage wurde wiederum in allen Kapiteln umfassend überarbeitet.

Aktuelle Rechtssprechungen und steuerrechtliche Veränderungen fanden in den Kapiteln 2 „Rechtsgrundlagen der Immobilienwirtschaft“ und 3 „Steuerliche Betrachtungen zu Immobilien“ Berücksichtigung. Neu erarbeitet wurde das Kapitel 4 „Immobilienmarketing“. In diesem Kapitel wird das Immobilienmarketing als ganzheitlicher unternehmerischer Ansatz für die Branche vermittelt, werden gleichermaßen die Grundlagen und neue Entwicklungslinien aufgezeigt. Ebenfalls komplett neu erarbeitet wurde das Kapitel Immobilienbestandsmanagement. Die sich hier vollziehenden Änderungen und Herausforderungen an das Portfolio-, Asset-, Facility und Property Management werden dargestellt. Aufbauend auf den begrifflichen Abgrenzungen zwischen den Geschäftsfeldern werden die damit verbundenen Inhalte und Anforderungen für das Management von Immobilienbeständen und von einzelnen Immobilien beschrieben.

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

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

Leipzig, im September 2010

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, Eva Katharina Brauer und Ursula Welzel.

Kerry-U. Brauer

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Vorwort zur ersten Auflage.....	VI
Aufbau des Buches.....	VII
Inhaltsverzeichnis.....	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XIII
Autorenverzeichnis.....	XVII

1 Einführung in die Immobilienwirtschaft..... 1

Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer

1.1 Einordnung der Immobilienwirtschaft in die Wirtschaftswissenschaft	5
1.2 Systematisierung der Immobilienwirtschaft.....	23
1.3 Entwicklungstrends in der Immobilienwirtschaft	45
1.4 Literaturhinweise	56

2 Rechtsgrundlagen der Immobilienwirtschaft..... 57

2.1 Grundstücksrecht.....	61
---------------------------	----

Monica Steinforth

2.2 Öffentliches und privates Baurecht	117
--	-----

Prof. Dr. Bernd Dammert

2.3 Mietrecht	205
---------------------	-----

Prof. Raphael Tobias Huber

2.4 Bauträger, Makler-, Wohnungseigentumsrecht.....	261
---	-----

Dr. Ulrich Schwering

3 Steuerliche Betrachtungen zu Immobilien..... 309

Prof. Dr. Claudia Siegert

3.1 Überblick über wesentliche Steuerarten	313
3.2 Steuern bei Immobilienerwerb, -besitz und -abgabe.....	314
3.3 Vermögenszuordnung und steuerliche Bewertung von Immobilien.....	317
3.4 Immobilien im Einkommensteuerrecht.....	334
3.5 Förderung von Immobilieneigentum.....	359
3.6 Immobilien im Umsatzsteuerrecht.....	361
3.7 Immobilien im Gewerbesteuerrecht.....	376
3.8 Immobilien im Erbschaftsteuerrecht.....	379
3.9 Literaturverzeichnis.....	385

4 Immobilienmarketing 389

Prof. Dr. Susanne Ertle-Straub

4.1 Grundlagen des Immobilienmarketings	393
4.2 Marketingplanung	397
4.3 Immobilienresearch - Die Informationsfunktion des Immobilienmarketing	400
4.4 Instrumente des Immobilienmarketing	407
4.5 Marketing-Mix.....	421
4.6 Literaturverzeichnis.....	423

5 Renditeberechnung bei Immobilieninvestitionen 425

Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer

5.1 Abgrenzung zwischen Wirtschaftlichkeit, Rentabilität und Rendite.....	429
5.2 Einnahmen- und Ausgabengrößen bei Immobilieninvestitionen.....	431
5.3 Renditeberechnung aus Sicht eines Endinvestors.....	435
5.4 Möglichkeiten der Objektivierung der Renditeberechnung mit Hilfe der Monte Carlo Analyse.....	446
5.5 Renditeberechnung aus Sicht eines Zwischeninvestors.....	447
5.6 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen aus Sicht einer Bank	450
5.7 Literaturhinweise	452

6 Immobilienfinanzierung 453

Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer

6.1 Einführung in die Immobilienfinanzierung.....	457
6.2 Grundsatzentscheidungen bei der Kreditaufnahme zur Immobilienfinanzierung	467
6.3 Prozess der Kreditgewährung	484
6.4 Bauträgerfinanzierung	504
6.5 Alternative Formen der Kapitalbeschaffung zur Realisierung von Immobilieninvestitionen	518
6.6 Literaturhinweise	525

7 Immobilienbestandsmanagement..... 527

Dr. Bettina Lange

7.1 Notwendigkeit des Immobilienbestandsmanagements.....	531
7.2 Immobilien Portfolio Management	536
7.3 Immobilien Asset Management	546
7.4 Immobilien Facility Management.....	549
7.5 Immobilien Property Management.....	558
7.6 Weitere Immobilienmanagement-Ansätze.....	577
7.7 Literaturverzeichnis.....	580

8 Immobilienprojektentwicklung 581

Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer

8.1 Grundlagen der Projektentwicklung	585
8.2 Phase bis zur Investitionsentscheidung.....	593
8.3 Konzeptions- und Planungsphase.....	610
8.4 Realisierungsphase und Vermarktung	624
8.5 Literaturverzeichnis.....	630

Stichwortverzeichnis 631

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
CD	Compact Disc
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen
DIN	Deutsche Industrienorm
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
EigZulG	Eigenheimzulagegesetz
ErbSt	Erbschaftssteuer
ErbStG	Erbschaftsteuergesetz
Est	Einkommenssteuer

Abkürzungsverzeichnis

EstDV	Einkommenssteuerdurchführungsverordnung
EstG	Einkommenssteuergesetz
EstH	Einkommenssteuerhinweise
EstR	Einkommenssteuerrichtlinien
FördG	Fördergebietsgesetz
GBO	Grundbuchordnung
GBVfg	Grundbuchverfügung
GE	Das Grundeigentum (Zeitschrift)
GewO	Gewerbeordnung
GewSt	Gewerbesteuer
GewStG	Gewerbesteuergesetz
GFZ	Geschossflächenzahl
GrESt	Grunderwerbssteuer
GrSt	Grundsteuer
GRZ	Grundflächenzahl
HeizKVO	Heizkostenverordnung
HGB	Handelsgesetzbuch
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
InvZulG	Investitionszulagegesetz
KapST	Kapitalertragsteuer
KSt	Körperschaftsteuer
LG	Landgericht
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung
MEA	Miteigentumsanteil

NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift – Rechtsprechungsreport
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	Wohneigentumsgesetz
WEG	Wohneigentumsgesetz, Wohneigentümergeinschaft
WertR	Wertermittlungs-Richtlinien
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
- Prof. Dr. Dammert, Bernd:** Rechtsanwalt, Dr. Dammert & Steinforth, Leipzig
- Prof. Dr. Ertle – Straub, Susanne:** Senatorin h.c., Professorin für Immobilienwirtschaft und –management, HAWK Hildesheim/Holzminden/ Göttingen und Inhaberin RESEARCH CONSULTING MARKETING, Nürtingen
- Prof. Huber, Rafael Tobias:** Rechtsanwalt, Rechtsanwälte Prof. Huber & Heike, München
- Dr. Lange, Bettina:** Studienrichtungsleiterin Bankwirtschaft, Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig
- Dr. Schwering, Ulrich:** Rechtsanwalt, Hager Partnerschaft Leipzig
- Prof. Dr. Siegert, Claudia:** Studienrichtungsleiterin Steuerberatung/ Wirtschaftsprüfung, Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig
- Steinforth, Monica:** Rechtsanwältin, Dr. Dammert & Steinforth, Leipzig