

Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

vormals

„Lehrbuch der Wohnungswirtschaft“

Herausgegeben von

**Lidwina Kühne-Büning,
Volker Nordalm und Lieselotte Steveling**

4., überarbeitete und erweiterte Auflage

Hammonia-Verlag GmbH, Hamburg

Inhaltsübersicht

	Seite
Geleitwort	V
Vorwort	VI
Verzeichnis der Autoren	VIII
Kapitelübersicht	X
Inhaltsverzeichnis	XI
Verzeichnis der Tabellen	XXVI
Verzeichnis der Abbildung	XXX
Verzeichnis der Abkürzungen	XXXIII
 Über das Wohnen	 1
 Kapitel 1: Die Wohnung und ihre Märkte	 3
 1. Vorbemerkung	 4
1. Besonderheiten des Wirtschaftsgutes Wohnung und seiner Nutzungsleistungen (<i>L. Kühne-Büning</i>)	7
1.1 Charakteristika des Wirtschaftsgutes Wohnung und seiner Nutzungsleistungen	7
1.2 Besonderheiten aus der Sicht der Anbieter	
1.3 Besonderheiten aus der Sicht der Nachfrager	
 2. Wohnungsmarkt im System der Marktwirtschaft	 18
2.1 Überlegungen zur marktwirtschaftlichen Ordnung und zum Gleichgewichtspreis (<i>L. Kühne-Büning</i>)	18
2.1.1 Modell der vollständigen Konkurrenz	19
2.1.2 Modell der unvollständigen Konkurrenz	25
2.2 Grundlagen zur Theorie der Wohnungsmarktwirtschaft: Ein Modell der Volkswirtschaft mit expliziter Formulierung des Baubodenmarktes, des Bauleistungsmarktes, des Wohnimmobilienmarktes und des Mietmarktes (<i>H. H. Nachtkamp</i>)	27
2.2.1 Zur Begründung der Modelltheorie	27
2.2.2 Die Modellökonomie	28
2.2.2.1 Der repräsentative private Haushalt	28
2.2.2.2 Die Y-Produktion	29
2.2.2.3 Die für den Wohnimmobilien- und den Mietmarkt relevanten Bereiche des Modells	31
2.2.3 Analyse der wohnungswirtschaftlich relevanten Märkte	33
2.2.3.1 Der Baubodenmarkt	33
2.2.3.2 Die Wohnungsbauwirtschaft	34
2.2.3.3 Die Wohnungsinvestoren	36
2.2.3.4 Der Wohnungsbaumarkt	38
2.2.3.5 Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Zeit	39
2.2.3.6 Der Mietmarkt	40

2.2.3.6.1	Exkurs: Selbstgenutztes Wohneigentum und Mietwohnungen	40
2.2.3.6.2	Nachfrage sowie kurz- und langfristiges Angebot am Mietmarkt	41
2.2.3.7	Der Baumarkt, der Wohnimmobilienmarkt und der Mietmarkt im Zusammenhang	42
2.2.4	Einzelwirtschaftliche Optimalitätsüberlegungen des privaten Haushalts.	44
2.2.5	Gesamtwirtschaftliche Optimalität.	47
2.2.5.1	Das temporäre und das intertemporale Tauschoptimum.	47
2.2.5.2	Das temporäre und das intertemporale Produktionsmaximum.	48
2.2.5.3	Die intertemporal optimale Produktionsstruktur.	51
2.2.5.4	Bauboden versus Naturboden	53
2.2.6	Zwei Beispiele für den analytischen Einsatz des Instrumentariums.	57
2.2.6.1	Die Wirkungen einer nachhaltigen Steigerung des Zinsniveaus.	57
2.2.6.2	Vermieterisiken und das langfristige Angebot am Mietmarkt.	58
2.2.7	Abschließende Bemerkungen	60
2.2.8	Anhang: Zu den formalen Grundlagen des Modells.	62
2.2.8.1	Entwicklung der formalen Grundlagen.	62
2.2.8.2	Die Budgetrestriktion des repräsentativen Haushalts.	64
2.2.8.3	Zentrale Allokationsplanung.	65
2.3	Besonderheiten des Wohnungsmarktes und soziale Marktwirtschaft (<i>L. Kühne-Büning</i>).	69
2.3.1	Aufspaltung des Wohnungsmarktes in Teilmärkte.	71
2.3.1.1	Rechtliche und sozialökonomische Kriterien.	71
2.3.1.2	Qualitativ-technische Kriterien.	71
2.3.1.3	Räumliche Kriterien	72
2.3.2	Fehlende Markttransparenz.	73
2.3.3	Geringe Elastizität der Anpassung an Marktänderungen.	75
2.3.4	Bestehende Mietverträge.	77
2.3.5	Wohnungsmarkt und vorgelagerte Märkte.	78
2.3.6	Abhängigkeit von benachbarten Wirtschafts- und Politikbereichen.	79
2.3.7	Abhängigkeit von wohnungspolitischen Interventionen.	79
2.4	Theorie und Realität der Wohnungsmärkte: Ansätze und Instrumente zur Überwindung von Marktunvollkommenheiten.	87
3.	Marktstrukturen und Marktbeteiligte.	90
3.1	Strukturelle Gliederung des Wohnungsbestandes: Marktsegmente (<i>L. Kühne-Büning</i>). <i>K</i>	90
3.2	Anbieter und Anbieterverhalten.	99
3.2.1	Eigentumsstruktur der Wohnungsbestände. <i>></i>	100
3.2.2	Elemente des Anbieterverhaltens.	104
3.2.3	Charakteristika einzelner Anbietergruppen.	109
3.2.3.1	Private Anbieter.	110
3.2.3.2	Wohnungsunternehmen.	111
3.2.3.2.1	Wohnungsunternehmen zwischen Versorgungsauftrag und Marktorientierung: Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (<i>J. Galonska/L. Kühne-Büning</i>).	112
3.2.3.2.1.1	Zum Wandel der Aufgabenfelder.	113
3.2.3.2.1.2	Unternehmensgruppierungen.	119
3.2.3.2.2	Freie Wohnungsunternehmen (<i>F. Kivelip</i>).	127
3.2.3.2.3	Sonstige Wohnungsanbieter.	131
3.3	Nachfrage, Nachfrager und Nachfrageverhalten an Wohnungsmärkten (<i>L. Kühne-Büning</i>).	132

3.3.1	Zur Theorie der Konsumnachfrage und der Nachfrage nach Wohnnutzungen ..	132
3.3.2	Wohnsituation der Haushalte als realisierte Wohnungsnachfrage.	136
3.3.3	Determinanten der Wohnungsnachfrage.	138
3.3.3.1	Soziodemographische Faktoren: Bevölkerung und Haushalte.	140
3.3.3.2	Ökonomische Faktoren der Wohnungsnachfrage: Einkommen und Wohnkosten.	148
3.3.3.3	Soziale Komponenten der Wohnungsnachfrage.	159
3.3.3.4	Räumliche Faktoren als Bestimmungselemente der Wohnungsnachfrage.	166
3.3.3.5	Wohnzufriedenheit und Umzugsmotive in ihrer Bedeutung für den Wohnungsmarkt.	169
4.	Interdependenz wohnungswirtschaftlicher Teilmärkte - theoretische Ansätze zur Erklärung prozessualer Abläufe (<i>L. Kühne-Büning</i>).	177
4.1	Filtering-Theorie.	177
4.2	Sickerprozesse.	184
4.3	Arbitrage-Modell.	187
5.	Wirtschaftliche Entwicklung und die Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (<i>L. Kühne-Büning</i> /.- <i>O. Hesse</i>).	191
5.1	Wachstum und Konjunktur.	191
5.1.1	Erklärungsansätze zum Konjunkturverlauf.	192
5.1.2	Wohnungsbau-, Bau- und allgemeine Konjunktur in der Bundesrepublik.	193
5.2	Erklärungsansätze zum Verlauf wohnungswirtschaftlicher Investitionen.	197
5.3	Modelle zur Erklärung der Investitionstätigkeit.	203
5.4	Wohnungsbau- und gesamtwirtschaftliche Entwicklung.	208
6.	Instrumente zur Prognose der Wohnungsmarktentwicklung	212
	(<i>R. Höbel</i> / <i>L. Kühne-Büning</i>)	
6.1	Wohnungsbedarfsprognosen.	212
6.1.1	Determinanten des Wohnungsbedarfs.	212
6.1.1.1	Versorgungsnormen.	212
6.1.1.2	Bedarfsträger.	213
6.1.2	Zur Methode von Wohnungsbedarfsprognosen.	215
6.1.2.1	Nachholbedarf.	216
6.1.2.2	Ersatzbedarf.	216
6.1.2.3	Neubedarf.	217
6.1.2.4	Funktionsreserve.	217
6.1.2.5	Zweit- und Freizeitwohnungen.	217
6.1.3	Relevanz der Wohnungsbedarfsprognosen.	217
6.2	Wohnungsmarktbeobachtung.	221
6.3	Wohnungsnachfrageprognosen.	222
6.3.1	Quantitative Modelle.	223
6.3.1.1	Makroökonomische Modelle.	224
6.3.1.2	Mikroökonomische Modelle.	227
6.3.2	Qualitative Methoden.	228
6.3.3	Expertensysteme.	230

Kapitel 2: Wohnungspolitik	234
1. Legitimation und allgemeine Ziele der Wohnungspolitik (L. Kühne-Büning)	234
2. Wohnungswirtschaft und staatliche Interventionen	237
3. Wohnversorgung	239
3.1 Bevölkerung und Haushalte seit 1950	239
3.2 Zur Einkommenssituation privater Haushalte	244
3.3 Regionale Differenzierung sozioökonomischer Daten	251
3.4 Entwicklung des Wohnungsbestandes und Verlauf wohnungswirtschaftlicher Investitionen	252
3.5 Trendentwicklung der quantitativen und qualitativen Wohnversorgung	255
3.6 Der rechnerische Wohnungsbedarf im Zeitverlauf	257
3.7 Zusammenfassung	258
4. Strategien, Instrumente und Ansätze wohnungspolitischer Interventionen	259
4.1 Wohnungspolitische Strategien	259
4.2 Wohnungspolitische Instrumente	260
4.2.1 Ordnungs- und leistungspolitische Instrumente	260
4.2.1.1 Ordnungspolitik	261
4.2.1.1.1 Regelungsspektrum	261
4.2.1.1.2 Mietensysteme in ihrer ordnungspolitischen Funktion (L. Kühne-Büning/L. Steveling)	262
4.2.1.2 Leistungspolitik (L. Kühne-Büning)	267
4.2.2 Angebots- und nachfrageorientierte Instrumente	270
4.2.3 Objekt- und subjektorientierte Instrumente	270
4.2.3.1 Objektsubventionen	271
4.2.3.2 Subjektsubventionen	273
4.3 Zusammenfassung des Katalogs wohnungspolitischer Maßnahmen und Kriterien einer Beurteilung	278
5. Direkte Förderung des Wohnungsbaus: der Soziale Wohnungsbau ...	283
5.1 Grundlage der wohnungswirtschaftlichen Gesetzgebung	283
5.2 Vom I. und II. Wohnungsbaugesetz zum Wohnraumförderungsgesetz 2002 ... (L. Kühne-Büning/St. Kojner)	283
Einführung	283
5.2.1 Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus	284
5.2.2 Die Reform des Wohnungsbaurechts: Das Wohnraumförderungsgesetz 2002 ... (L. Kühne-Büning)	294
5.2.3 Übergang vom II. Wohnungsbaugesetz zum Wohnraumförderungsgesetz 2002 am Beispiel des Landes NRW	300
5.3 Ergänzende Bestimmungen zur Durchführung der Wohnungsbauförderung ...	302
6. Förderung der Wohneigentumsbildung	314

Kapitel 3: Wohnungsmarkt, Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern (M. Sydow/St. Kojner IC. Sander)	317
Vorbemerkung	318
1. Überblick über die Entwicklung	319
1.1 Schleichende Sozialisierung der Wohnungswirtschaft in der DDR	319
1.2 Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit seit 1990	320
2. Vermögenszuordnung und Restitution	322
2.1 Vermögenszuordnung	322
2.2 Restitution	323
2.3 Investition	323
3. Altschuldenhilfe / Privatisierung	324
3.1 Progressive Erlösabführung	324
3.2 Mieternahe Privatisierungsformen	325
3.3 Abschluss der Altschuldenfrage	326
4. Mietrecht	328
4.1 Kündigungsschutz	328
4.2 Mietpreisrecht	328
5. Wohnungsbauförderung	333
5.1 Sonderabschreibungen als Instrument der Wohnungsbauförderung	333
5.2 Zulagen als Instrument der Wohnungsbauförderung	334
6. Die Zukunft der Großwohnsiedlungen	335
6.1 Begriff und Bedeutung der Großwohnsiedlung	335
6.2 Probleme der Großwohnsiedlungen	335
7. Das Leerstandsproblem	337
7.1 Problembeschreibung	337
7.2 Ursachen des Leerstands	337
7.3 Entscheidung über den Marktaustritt	338
7.4 Internalisierung von externen Effekten im Rahmen des Stadtumbaus	340
7.5 Programm Stadtumbau Ost	342
Kapitel 4: Wohnen - soziologisch betrachtet (H. Häußermann)	345
Vorbemerkung	346
1. Über das Wohnen	348
1.1 Modernes Wohnen	348
1.2 Bürgerliche und sozialistische Wohnungsreform	349

13	Erziehung von oben	351
14	Eigenheim	353
2.	Wohneigentum	355
2.1	Entwicklung und Verteilung des Wohneigentums	355
2.2	Materielle Vorteile des Wohneigentums	355
2.3	Wohneigentum und gesellschaftliche Modernisierung	358
2.4	Die Vererbung von Wohneigentum	361
3.	Wohlfahrtsstaat und Wohnungsversorgung	362
4.	Wohnbedürfnisse	363
5.	Wohnen neu lernen? Ökologische Bedenken	365
6.	Wohnen von Ausländern	367
7.	Frauen und Wohnen	368
8.	Tendenzen des Wandels	370
Kapitel 5: Bodenmarkt und Bodenpolitik (H. Dieterich)		373
	Vorbemerkung	374
1.	Boden - ein besonderes Wirtschaftsgut	375
1.1	Was ist Boden?	375
1.2	Besonderheiten des Bodens	376
2.	Grundlagen der Bodenordnung in Deutschland	378
2.1	Eigentum im Privatrecht	378
2.2	Eigentum nach dem Grundgesetz (GG)	379
2.3	Besonderheiten in den neuen Bundesländern - Rechtsvereinheitlichung	380
3.	Bodenwertbildung und Grundstückswertermittlung	382
3.1	Zur, Theorie der Bodenwertbildung	382
3.1.1	Grundrente und Bodenwert (H. Kühne)	382
3.1.1.1	Landwirtschaftliche Grundrente	383
3.1.1.2	Städtische Grundrente (H. Dietrich)	384
3.1.2	Steuervorteile	386
3.1.3	Den Grundstückswert bestimmende Faktoren	386
3.2	Grundstückswertermittlung	388
3.2.1	Rechtsgrundlagen	388
3.2.2	Verkehrswert	389
3.2.2.1	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	389
3.2.2.2	Rechtliche Gegebenheiten	389
3.2.2.3	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	390
3.2.2.4	Lage	390
3.2.3	Wertermittlungsstichtag	390

3.2.4	Wertermittlungsverfahren	390
•3.3	Sachverständige für Grundstückswertermittlung	392
3.3.1	Gutachterausschüsse	392
3.3.2	Andere Grundstückssachverständige	392
4.	Instrumente staatlicher Intervention zur Steuerung des Bodenmarktes	394
4.1	Steuerung der Bodennutzung durch Bodenpreise	394
4.2	Raumordnung und Landesplanung	395
4.3	Bauleitplanung	397
4.4	Sicherung der Planung	398
4.5	Umlegung und Grenzregelung	399
4.6	Flurbereinigung	400
4.7	Enteignung	401
4.8	Erschließungsbeiträge	401
4.9	Sanierungsgebiete	402
4.10	Stadtumbaugebiete	403
4.11	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	403
4.12	Erhaltungsbereiche	404
4.13	Städtebauliche Gebote	405
4.14	Städtebauliche Verträge	405
4.14.1	Der Erschließungsvertrag	406
4.14.2	Der Bauplanungs- und Vorbereitungsvertrag	406
4.14.3	Baureifmachungsverträge	406
4.14.4	Baurealisierungsverträge	406
4.14.5	Folgekostenverträge	407
4.14.6	Die Bedeutung der städtebaulichen Verträge	407
4.14.7	Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan	408
4.15	Natur- und Landschaftsschutz	408
4.16	Folgerungen	409
5.	Bodenpolitik	411
5.1	Nutzungskonflikte	411
5.2	Ziel der Bodenpolitik	412
5.3	Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen	412
5.3.1	Planungswertausgleich	413
5.3.2	Bodenwertzuwachssteuer	413
5.3.3	Infrastrukturabgabe ^s	413
5.3.4	Vertragliche Inanspruchnahme von Bodenwertsteigerungen	414
5.3.5	Änderung der Eigentumsordnung	414
5.4	Gemeindliche Bodenpolitik	415
5.4.1	Ziele kommunaler Bodenpolitik	415
5.4.2	Modelle gemeindlicher Bodenpolitik	415
5.5	Weiterführende Bodenpolitik	417
5.5.1	Koordination öffentlicher Ebenen und Stellen	418
5.5.2	Bodenmanagement	418
5.5.3	Vereinfachung von Rechtsvorschriften	418
5.5.4	Reform der Grundsteuer	419
5.5.4.1	Die Flächensteuer	419

XVIII

5.5.4.2	Die Flächennutzungssteuer	419
5.5.4.3	Boden- und Gebäudewertsteuer	419
5.5.4.4	Einführung einer Bodenwertsteuer	419

Kapitel 6: Baumarkt - Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft (H. Weitz) 423

	Vorbemerkung	424
1.	Baugewerbe	425
1.1	Begriff „Baugewerbe“	425
1.2	Bauunternehmen	426
1.3	Art der Unternehmen	467
1.4	Größe der Unternehmen	427
1.5	Organisation des Bauwesens (Verbände und Gewerkschaften)	430
2.	Baumarkt	431
2.1	Bestand an Bauten	431
2.2	Bautätigkeit	431
2.3	Bauarten	433
3.	Die Bauwirtschaft als Teil der Volkswirtschaft	435
4.	Die Preisbildung auf den Baumärkten	436
4.1	Baupreise und Baukosten	436
4.2	Struktur der baubetrieblichen Kosten	437
4.3	Preisbildungsprozess	443
4.3.1	Ausschreibung und Vergabe	443
4.3.2	Angebotskalkulation	444
4.3.3	Preis als Aktionsmöglichkeit des Anbieters	445
5.	Entwicklung der Bauwirtschaft	448
5.1	Einflussfaktoren	448
5.1.1	Konjunktur- und Haushaltspolitik	448
5.1.2	Geldpolitik	449
5.1.3	Umweltschutzpolitik	450
5.1.4	EU-Gesetzgebung	451
5.2	Zukünftiger Wohnungsbaubedarf	452

Kapitel 7: Markt für Wohnungsbaufinanzierungsmittel und Wohnungsbaufinanzierung 455

	Vorbemerkung	456
1.	Markt für langfristiges Kapital (D. Bellinger/A. Reij)	457
2.	Finanzierungsmittel	458

3.	Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Investitionen	460
3.1	Zum Begriff Wohnungsbaufinanzierung	460
3.2	Finanzierung von Investitionen im Wohnungsneubau	460
3.3	Finanzierung von Investitionen im Wohnungsbestand	461
4.	Grundformen der Wohnungsbaufinanzierung	462
4.1	Historische Entwicklungslinien	462
4.2	Finanzierungsräume	462
4.3	Von der arbeitsteiligen Finanzierung zur Gesamtfinanzierung aus einer Hand	464
5.	Realkredit	469
5.1	Definition und Entwicklung	469
5.2	Grundsätze der Wertermittlung	470
5.2.1	Verkehrswertermittlung	470
5.2.2	Verkaufs- und Beleihungswert	475
5.3	Grundpfandrechte und Sicherungsvertrag	479
6.	Darlehen	481
6.1	Gestaltung der Zins- und Tilgungskonditionen	481
6.2	Effektiverzinsung	482
6.3	Darlehensvertrag	483
6.4	Bauspardarlehen (<i>S. Jokl</i>)	488
7.	Anbietergruppen, ihre Produkte und ihre Refinanzierung	490
	<i>(D. Bellinger/A. Reij)</i>	
7.1	Anbieterstrukturen am deutschen Hypothekenmarkt	490
7.2	Darstellung einzelner inländischer Anbietergruppen	491
7.2.1	Hypothekenbanken	491
7.2.1.1	Geschäftstätigkeit und Refinanzierung	491
7.2.1.2	Basel II und Bedeutung für die Eigenkapitalunterlegung der Hypothekenbanken (<i>L. Kühne-Büning</i>)	493
7.2.2	Landesbanken (<i>D. Bellinger/A. Reij</i>)	493
7.2.3	Sparkassen	494
7.2.4	Bausparkassen (<i>S. Jokl</i>)	495
7.2.4.1	Historische Entwicklung	495
7.2.4.2	Geschäftstätigkeit	496
7.2.4.3	Marktstellung	498
7.2.5	Lebensversicherungsunternehmen	500
8.	Mortgage Backed Securities (MBS) - eine alternative Finanzierungsform (<i>L. Kühne-Büning</i>)	501
9.	Eigenkapital in der Wohnungsbaufinanzierung (<i>R. Wiechers</i>)	503
9.1	Funktionen des Eigenkapitals	503
9.2	Möglichkeiten der Beschaffung	503
9.2.1	Finanzierungsformen der Unternehmer	504

XX

9.2.2	Private Sparformen	505
9.2.3	Eigenkapitalersatz	506
9.3	Einsatz und Volumina des Eigenkapitals.	507
9.3.1	Privater Wohnungsbau.	507
9.3.2	Institutioneller Wohnungsbau.	508
10.	Zusammenhang von Wohnungsbaufinanzierung und Kapitalmarkt ..	510
	<i>(H. Peick)</i>	
10.1	Zinselastizität der Wohnungsbaufinanzierungsnachfrage.	510
10.2	Einfluss des Zinsniveaus auf die Finanzierungsformen.	512
Kapitel 8: Grundlagen der betrieblichen Wohnungswirtschaft		513
	Vorbemerkung	514
1.	Aufgaben und Leistungsbereiche der Wohnungsunternehmen <i>(H. Kühne)</i>	516
1.1	Ökonomischer „Standort“ der unternehmerischen Wohnungswirtschaft	516
1.2	Gewinnstreben als Basis langfristiger Existenzsicherung	516
1.2.1	Erfolgsbezogene Bestandspolitik.	517
1.2.2	Investitionsverhalten: Bestandserhalt versus wertorientiertes Portfoliomanagement	519
1.2.3	Diversifikation als unternehmensstrategische Zielsetzung	522
1.3	Marketing: Grundlage marktbezogener Unternehmenspolitik	527
1.3.1	Marketing in seiner Bedeutung für die Wohnungswirtschaft	527
1.3.2	Elemente der Marketing Strategie.	528
1.3.2.1	Marktforschung.	528
1.3.2.2	Zielgruppenorientierte Produkt- und Leistungs politik.	529
2.	Unternehmensführung <i>(H.W. Große-Wilde)</i>	531
	Vorbemerkung	531
2.1	Begriff der Unternehmensführung	531
2.2	Ethik und Legitimation der Unternehmensführung	532
2.3	Aufgaben der Unternehmensführung	534
2.4	Organisation und Unternehmensführung	536
2.5	Unternehmensführung und Management-Prinzipien	538
2.6	Unternehmensführung im Kontext moderner Personalführung.	542
2.6.1	Identifikation durch Motivation.	542
2.6.2	Die wichtigsten Führungsstile.	544
2.6.3	Die Rolle der Unternehmensführung in der Karriereentwicklung	547
2.7	Zusammenfassung: Unternehmensführung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	550
3.	Unternehmensplanung <i>(V. Riebel)</i>	551
	Vorbemerkung	551
3.1	Grundbegriffe der Unternehmensplanung.	551
3.2	Planungsebenen, Planungstechniken und Planungsverfahren.	553

3.3,	Finanzplanung und Finanzdisposition als Aufgabe des Finanzmanagements . . .	555
3.3.1	Notwendigkeit und Ziele des Finanzmanagements.	555
3.3.2	Aufgaben und Arten der Finanzplanung	556
3.3.3	Instrumente der Finanzplanung	557
3.3.3.1	Die Gelddispositionsrechnung	558
3.3.3.2	Der Finanzplan	560
3.3.3.3	Der Kapitalbindungsplan.	562
3.3.4	Ablauf der Finanzplanung	562
4.	Betriebliches Rechnungswesen als Führungsinstrument	564
4.1	Funktionen des betrieblichen Rechnungswesen	564
4.2	Externes und internes Rechnungswesen.	565
4.3	Zielsetzungen der Jahresabschlussanalyse.	565
4.4	Betriebsvergleich als Analyseinstrument	566
4.5	Jahresabschlussanalysen und Betriebsvergleiche in der Wohnungswirtschaft	567
4.6	Grenzen von Jahresabschlussanalysen und Betriebsvergleiche.	573
4.7	Kosten- und Leistungsrechnung als Unterstützungselement für Unternehmensplanung und Controlling	574
4.7; 1	Ziele und Aufgaben der Kosten- und Leistungsrechnung	574
4.7.2	Kostenrechnung in der Wohnungswirtschaft.	576
4.7.3	Ein Beispiel aus der Praxis.	577
5.	Controlling als funktionsübergreifendes Steuerungsinstrument	582
5.1	Wesensmerkmale des Controllings.	582
5.2	Aufbauorganisation des Controllings	583
5.3	Funktionen des Controllings	585
5.3.1	Informationsfunktion des Controllings	586
5.3.2	Planungsfunktion des Controllings.	590
5.3.3	Kontrollfunktion des Controllings.	594
5.3.4	Steuerungsfunktion des Controllings	594
5.4	Bestandscontrolling als Teilgebiet des Immobiliencontrollings.	595
5.4.1	Bestandscontrolling als zusätzliches Planungs- und Steuerungsinstrument in der Wohnungswirtschaft	595
5.4.2	Die Instrumente des Bestandscontrollings.	596
5.5	Die Portfolioanalyse zur Unterstützung des strategischen Controllings.	605
5.5.1	Entwicklung und Grundlagen der Portfolioanalyse.	605
5.5.2	Die Portfolioanalyse als strategisches Marketinginstrument für Wohnungsunternehmen.	607
5.5.3	Die Bildung „Strategischer Geschäftsfelder“ in einem Wohnungsunternehmen und deren Positionierung in einer Portfoliomatrix.	607
5.5.4	Die Standortwertkarte als Instrument zur Durchführung einer Portfolioanalyse.	609
5.5.5	Die quantitative Portfolioanalyse.	612
5.6	Interne Revision als Kontrollinstrument	615
5.6.1	Aufgaben und Ziele der Revision.	615
5.6.2	Ablauforganisation der Revision.	616
6.	Investitionsrechnung zur Vorbereitung von Investitionsentscheidungen (M. Schnapp).	618

	Vorbemerkung	618
6.1	Grundlagen und Verfahren der Investitionsrechnung	619
6.1.1	Statische Verfahren	619
6.1.2	Dynamische Verfahren	620
6.2	Wohnungswirtschaftliche Investitionsrechnungen	622
6.2.1	Einflussgrößen der Investitionsrechnung	623
6.2.2	Abschließende Gesichtspunkte	626
7.	Unternehmensfinanzierung (<i>H. Peick</i>)	627
7.1	Traditionelle Formen der Finanzierung	627
7.1.1	Überblick	627
7.1.2	Bedeutung einzelner Finanzierungsformen für Wohnungsunternehmen	628
7.1.3	Immobilien spezifische Besonderheiten einzelner Finanzierungsformen	631
7.1.3.1	Selbstfinanzierung	631
7.1.3.2	Finanzierung über Abschreibungen	632
7.1.3.3	Mischformen der Beteiligungs- und Kreditfinanzierung	634
7.1.3.4	Tilgungsvereinbarungen bei der Kreditfinanzierung von Immobilien	636
7.2	Neuere Finanzierungsinstrumente	638
7.2.1	Überblick	638
7.2.2	Zinserwartungen als Ausgangspunkt	638
7.2.3	Forward Rate Agreements	640
7.2.4	Vereinbarung von Zinsgrenzen (Caps, Floors)	640
7.2.5	Austausch von Zinszahlungen (Zinsswaps)	645
7.3	Finanzmanagement von Wohnungsunternehmen	643
7.3.1	Begriffliche Abgrenzung	645
7.3.2	Aufgaben des Finanzmanagements	645
7.3.2.1	Optimierung der Kapitalbeschaffung	645
7.3.2.2	Optimierung der Vermögens- und Kapitalstruktur	645
7.3.3	Entwicklungstendenzen im Finanzmanagement von Unternehmen	649
8.	Neue Wege in der Wohnungsbaufinanzierung	650
8.1	Abgrenzung	650
8.2	Anwendungsvoraussetzungen	650
8.3	Einsatzmöglichkeiten und Vorteile aus Sicht der Wohnungsunternehmen	651
Kapitel 9:	Gewerbeimmobilien (<i>R. Kötter/L. Kühne-Büning</i>) ^x	655
	Vorbemerkung	656
1.	Markt für Gewerbeimmobilien	657
1.1	Definition der Gewerbeimmobilie	657
1.2	Arten / Typen von Gewerbeimmobilien	657
1.3	Angebot und Nachfrage im Spiegel von Konjunktur und Wachstum	660
2.	Projektentwicklung für Gewerbeimmobilien	661
2.1	Projektidee	661

2.2	Projektstudie	661
2.3	Projektumsetzung	663
3.	Beurteilung und Bewertung von Gewerbeimmobilien	666
3.1	Beurteilungskriterien für Gewerbeimmobilien	666
3.2	Bewertung von Gewerbeimmobilien	668
3.3	Weitere Aspekte zum Begriff der Rentabilität	672
4.	Finanzierung von Gewerbeimmobilien	675
4.1	Klassische Finanzierung gewerblicher Immobilien	675
4.2	Risikoaaspekte im Rahmen der Finanzierung einer gewerblichen Immobilie	676
4.3	Kostenaspekte bei der Finanzierung gewerblicher Immobilien	678
5.	Gewerbliches Immobilienmanagement	679
5.1	Aufgaben des gewerblichen Immobilienmanagements	679
5.2	Kostenmanagement	682
6.	Marketing für Gewerbeimmobilien	686
6.1	Marketingpolitische Besonderheiten	686
6.2	Marketinginstrumente	689
	Kapitel 10: Steuern in der Immobilienwirtschaft (i. Esser)	691
1.	Allgemeine Grundlagen - Differenzierung zwischen den verschiedenen Formen der Besteuerung	692
2.	Einkommen/Körperschaftssteuer	693
2.1	Allgemeine Grundlagen der Besteuerung	693
2.2	Steuerliche Abschreibungsregelungen für Immobilien	698
2.3	Abgrenzung von Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand	702
2.3.1	Definition der Herstellungskosten nach § 255 HGB	703
2.3.2	Zusammenhängende Baumaßnahmen (Zusammentreffen von Herstellungskosten mit Erhaltungsaufwendungen)	705
2.4	Veräußerungsgewinnbesteuerung	706
2.5	Exkurs: Veräußerungsgewinnbesteuerung nach § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen	707
3.	Gewerbsteuer	708
3.1	Ermittlung des Gewerbeertrages	708
3.2	Steuermessbetrag, Hebesatz, Ermittlung der Gewerbsteuer	709
3.3	Die pauschale Kürzung von 12 % des Einheitswertes des zum Betriebsvermögen gehörenden Grundbesitzes gem. § 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG	711
3.4	Die erweiterte Gewerbsteuerbegünstigung für Grundstücksunternehmen gem. § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG	712

4.	Grunderwerbsteuer . . . . .	.715
5.	Umsatzsteuer . . . . .	.718
5.1	Grundsätzliches . . . . .	.718
5.2	Umsatzsteuerbefreiung für Vermietungsleistungen nach § 4 Nr. 12 UStG. . . . .	.719
5.3	Kleinunternehmerbesteuerung . . . . .	.721
5.4	Vorsteuerberichtigung nach § 15 a UStG. . . . .	.721
6.	Steuerliche Bewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer . . . . .	.723
6.1	Ermittlung des Einheitswertes der Betriebsgrundstücke. . . . .	.723
6.2	Die neue Bedarfsbewertung für die Erbschafts- und Schenkungssteuer sowie die Grunderwerbsteuer in Sonderfällen. . . . .	.724
6.3	Grundsteuer. . . . .	.725
6.3.1	Höhe, Bemessungsgrundlage und Verfahren. . . . .	.725
6.3.2	Erlass der Grundsteuer bei wesentlicher Ertragsminderung. . . . .	.725
6.3.3	Überlegungen zur Reform der Grundsteuer. . . . .	.726
7.	Behandlung des selbstgenutzten Wohneigentums im Steuerrecht . . . . .	.727
7.1	Fördergrundbetrag . . . . .	.728
7.2	Förderung ökologischer Maßnahmen . . . . .	.728
7.3	Kinderzulage. . . . .	.728
7.4	Beschränkung der Eigenheimzulage auf einen Höchstbetrag. . . . .	.728
8.	Förderung von Modernisierung von Mietwohngebäuden im Rahmen des Investitionszulagengesetzes 1999 . . . . .	.729
8.1	Voraussetzung für die Inanspruchnahme. . . . .	.729
8.2	Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden nach § 3 InvZulG. . . . .	.730
8.3	Erhöhte Investitionszulage bei der Modernisierung bestimmter Gebäude im innerörtlichen Bereich nach § 3 a InvZulG. . . . .	.731
Kapitel 11: Mietrechtliche Regelungen im frei finanzierten		
	Wohnungsbau (<i>L. Kühne-Büning/L. Steveling</i>). . . . .	.733
	Vorbemerkung . . . . .	.734
1.	Mietrechtsreform 2001 . . . . .	.735
2.	Miete und Betriebskosten . . . . .	.736
2.1	Miete. . . . .	.736
2.2	Betriebskosten. . . . .	.737
3.	Mieterhöhung und Mietsenkung bei bestehenden Mietverträgen . . . . .	.739

4.	Mieterhöhung wegen Modernisierung von Wohnraum	740
5.	Mietvertrag und Vertragsdauer.	741
6.	Ordentliche und außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.	742