

---

# Grundlagen der Immobilienwirtschaft

---

Kerry-U. Brauer (Hrsg.)

# Grundlagen der Immobilienwirtschaft

Recht – Steuern – Marketing –  
Finanzierung – Bestandsmanagement –  
Projektentwicklung

8. Auflage

*Herausgeberin*  
Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer  
Berufsakademie Sachsen  
Staatliche Studienakademie Leipzig  
Deutschland

ISBN 978-3-658-01657-9  
DOI 10.1007/978-3-658-01658-6

ISBN 978-3-658-01658-6 (eBook)

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 1999, 2000, 2001, 2003, 2006, 2008, 2011, 2013

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.

*Lektorat:* Irene Buttkus, Walburga Himmel

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer Gabler ist eine Marke von Springer DE. Springer DE ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media.  
[www.springer-gabler.de](http://www.springer-gabler.de)

## Vorwort

Seit dem Jahre 1999 liegt nunmehr bereits die achte 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 achte Auflage wurde wiederum in allen Kapiteln umfassend überarbeitet.

Im Kapitel 1 „Einführung in die Immobilienwirtschaft“ wurden die geplanten Änderungen bei den Immobilienfondskonstruktionen aufgenommen. Aktuelle Rechtsänderungen und steuerrechtliche Veränderungen fanden in den Kapiteln 2 „Rechtsgrundlagen der Immobilienwirtschaft“ und 3 „Steuerliche Betrachtungen zu Immobilien“ Berücksichtigung. Im Kapitel 4, in dem das „Immobilienmarketing“ als ganzheitlicher unternehmerischer Ansatz für die Branche vermittelt wird, wurden die Ausführungen um das Thema „Social Media“ erweitert. Ebenfalls komplett überarbeitet wurde das Kapitel Immobilienbestandsmanagement. Die sich hier vollziehenden Änderungen und Herausforderungen an das Portfolio-, Asset-, Facility und Property-Management werden dargestellt und um das wichtige Thema Immobiliencontrolling ergänzt.

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

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

Leipzig, im Juli 2013

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.

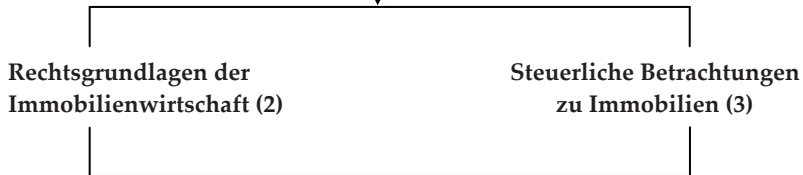
Hervorgegangen ist dieses Buch aus meinen Vorstellungen zu einer optimalen Gestaltung eines Hochschulstudiums auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft und damit verbunden aus den von mir und von den Mitautoren gehaltenen Vorlesungen an der Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig. Für 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

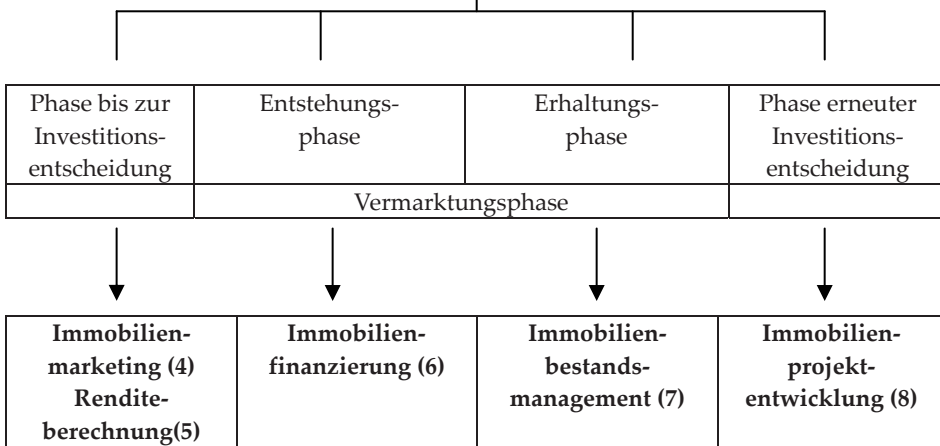
## Aufbau des Buches

### Einführung in die Immobilienwirtschaft (1)

Rahmenbedingungen für den Lebenszyklus einer Immobilie



Lebenszyklus einer Immobilie



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Vorwort zur ersten Auflage.....	VI
Aufbau des Buches.....	VII
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 .....	44
1.4 Literaturverzeichnis.....	58

## **2 Rechtsgrundlagen der Immobilienwirtschaft..... 59**

### **Teil 1 Grundstücksrecht .....** 61

2.1 Grundstücksrecht.....	63
---------------------------	----

*Monica Steinfeld*

### **Teil 2 Öffentliches und privates Baurecht..... 117**

2.2 Öffentliches und privates Baurecht .....	119
--	-----

*Prof. Dr. Bernd Dammert*

### **Teil 3 Mietrecht .....** 205

2.3 Mietrecht .....	207
---------------------	-----

*Prof. Raphael Tobias Huber*

### **Teil 4 Bauträger, Makler-, Wohnungseigentumsrecht..... 265**

2.4 Bauträger, Makler-, Wohnungseigentumsrecht.....	267
---	-----

*Dr. Ulrich Schwering*

## **3 Steuerliche Betrachtungen zu Immobilien..... 317**

*Prof. Dr. Claudia Siegert*

3.1 Überblick über wesentliche Steuerarten.....	321
3.2 Steuern bei Immobilienerwerb, -besitz und -abgabe.....	322
3.3 Vermögenszuordnung und steuerliche Bewertung von Immobilien.....	325
3.4 Immobilien im Einkommensteuerrecht.....	343

3.5	Förderung von Immobilieneigentum.....	368
3.6	Immobilien im Umsatzsteuerrecht.....	370
3.7	Immobilien im Gewerbesteuerrecht.....	384
3.8	Immobilien im Erbschaftsteuerrecht.....	387
3.9	Literaturverzeichnis.....	394

## **4 Immobilienmarketing ..... 397**

*Prof. Dr. Susanne Ertle-Straub*

4.1	Grundlagen des Immobilienmarketing.....	401
4.2	Marketingplanung.....	405
4.3	Immobilienresearch - Die Informationsfunktion des Immobilienmarketing.....	408
4.4	Instrumente des Immobilienmarketing.....	415
4.5	Marketing-Mix.....	430
4.6	Literaturverzeichnis.....	432

## **5 Renditeberechnung bei Immobilieninvestitionen ..... 435**

*Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer*

5.1	Abgrenzung zwischen Wirtschaftlichkeit, Rentabilität und Rendite.....	439
5.2	Einnahmen- und Ausgabengrößen bei Immobilieninvestitionen.....	441
5.3	Renditeberechnung aus Sicht eines Endinvestors.....	445
5.4	Möglichkeiten der Objektivierung der Renditeberechnung mit Hilfe der Monte Carlo Analyse.....	456
5.5	Renditeberechnung aus Sicht eines Zwischeninvestors.....	457
5.6	Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen aus Sicht einer Bank.....	460
5.7	Literaturverzeichnis.....	462

## **6 Immobilienfinanzierung ..... 463**

*Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer*

6.1	Einführung in die Immobilienfinanzierung.....	467
6.2	Grundsatzentscheidungen bei der Kreditaufnahme zur Immobilienfinanzierung.....	477
6.3	Prozess der Kreditgewährung.....	494
6.4	Bauträgerfinanzierung.....	515
6.5	Alternative Formen der Kapitalbeschaffung zur Realisierung von Immobilieninvestitionen.....	530
6.6	Literaturverzeichnis.....	537



<b>7 Immobilienbestandsmanagement.....</b>	<b>539</b>
<i>Prof. Dr. Bettina Lange</i>	
7.1 Notwendigkeit des Immobilienbestandsmanagements.....	543
7.2 Immobilien-Portfoliomanagement .....	550
7.3 Immobilien-Asset Management.....	560
7.4 Immobilien Facility Management.....	563
7.5 Immobilien Property Management .....	572
7.6 Weitere Immobilienmanagement-Ansätze.....	591
7.7 Immobiliencontrolling als Unterstützungsfunktion im Immobilienmanagement.....	593
7.8 Literaturverzeichnis.....	605
<b>8 Immobilienprojektentwicklung .....</b>	<b>607</b>
<i>Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer</i>	
8.1 Grundlagen der Projektentwicklung .....	611
8.2 Phase bis zur Investitionsentscheidung.....	619
8.3 Konzeptions- und Planungsphase.....	635
8.4 Realisierungsphase und Vermarktung .....	649
8.5 Literaturverzeichnis.....	655
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>657</b>

## 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
BGBL	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	Erbschaftsteuer
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/Holzminen/ Göttingen und Inhaberin RESEARCH CONSULTING MARKETING, Nürtingen
- Prof. Huber, Rafael Tobias:** Rechtsanwalt, Rechtsanwälte Prof. Huber & Heike, München
- Prof. Dr. Lange, Bettina:** Studienrichtungsleiterin Bankwirtschaft, Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig
- Dr. Schwering, Ulrich:** Rechtsanwalt, Leipzig
- Prof. Dr. Siegert, Claudia:** Studienrichtungsleiterin Steuerberatung/ Wirtschaftsprüfung, Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig
- Steinforth, Monica:** Rechtsanwältin, Dr. Dammert & Steinforth, Leipzig