

Inhaltsverzeichnis

Teil I Grundlagen

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Wohnungswirtschaftliche Grundlagen der Immobilienwirtschaftslehre | 3 |
| | Nico B. Rottke, Julian Eibel und Sebastian Krautz | |
| 1.1 | Einleitung, Begriff und Definition | 4 |
| 1.1.1 | Wohnimmobilien in der Immobilienwirtschaftslehre | 4 |
| 1.1.2 | Definition Wohnimmobilien | 5 |
| 1.2 | Wissenschaftstheoretische Einordnung | 8 |
| 1.2.1 | Interdisziplinäre, transaktionsbasierte Immobilienwirtschaftslehre | 8 |
| 1.2.2 | Wohnimmobilien: Lebenszyklus, Strategie und Transaktion | 12 |
| 1.3 | Wirtschaftliche Bedeutung von Wohnimmobilien | 23 |
| 1.3.1 | Marktstruktur | 23 |
| 1.3.2 | Volkswirtschaftliche Bedeutung von Wohnimmobilien | 26 |
| 1.3.3 | Aktuelle Entwicklungen | 29 |
| 1.4 | Zusammenfassung | 34 |
| | Literatur | 36 |
| 2 | Geschichte des deutschen Wohnimmobilienmarktes | 41 |
| | Nico B. Rottke und Holger Markmann | |
| 2.1 | Einleitung | 42 |
| 2.2 | Frühe Geschichte des Wohnens in deutschen Landen | 42 |
| 2.2.1 | Frühes Mittelalter (5.–10. Jahrhundert) | 42 |
| 2.2.2 | Hohes Mittelalter (10.–12. Jahrhundert) | 43 |
| 2.2.3 | Spätmittelalter (13.–15. Jahrhundert) | 44 |
| 2.2.4 | Ausgehendes Mittelalter und frühe Neuzeit (16.–18. Jahrhundert) | 45 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 2.3 | Unternehmerische Wohnungswirtschaft im Folge der industriellen Revolution | 47 |
| 2.3.1 | Bürgerliche Zeit (19. Jahrhundert bis 1918) | 47 |
| 2.3.2 | Weimarer Republik (1919–1932) | 54 |
| 2.3.3 | Periode des Nationalsozialismus (1933–1945) | 56 |
| 2.4 | Deutsche Wohnungswirtschaft nach dem Zweiten Weltkrieg | 57 |
| 2.4.1 | Nachkriegszeit (1945–1949) | 58 |
| 2.4.2 | Bundesrepublik Deutschland (1949–1989) | 59 |
| 2.4.3 | Deutsche Demokratische Republik (1949–1989) | 62 |
| 2.4.4 | Wiedervereinigtes Deutschland (1990 bis heute) | 64 |
| 2.5 | Zusammenfassung | 67 |
| | Literatur | 67 |
| 3 | Strukturen und Entwicklungen der deutschen Wohnimmobilienmärkte | 73 |
| | Alexander Schürt | |
| 3.1 | Stellenwert von Wohnimmobilien | 73 |
| 3.1.1 | Bedeutung für die Volkswirtschaft | 73 |
| 3.1.2 | Bedeutung für private Haushalte | 75 |
| 3.2 | Private, soziale und gewerbliche Wohnimmobilienmärkte | 76 |
| 3.2.1 | Wohneigentumsmärkte | 76 |
| 3.2.2 | Mietwohnungsmärkte | 79 |
| 3.2.3 | Transaktionen | 82 |
| 3.3 | Nachfrageentwicklungen und Strukturveränderungen | 84 |
| 3.3.1 | Demografische Entwicklungen | 84 |
| 3.3.2 | Gebäude- und Wohnungsstrukturen | 88 |
| 3.4 | Regionale Marktentwicklungen | 89 |
| 3.4.1 | Trends in städtischen Räumen | 89 |
| 3.4.2 | Trends in ländlichen Räumen | 92 |
| 3.5 | Zusammenfassung | 94 |
| | Literatur | 94 |
| 4 | Institutionen im Modell wohnungswirtschaftlicher Aktivität | 99 |
| | Ralph Winter | |
| 4.1 | Modelle wohnungswirtschaftlicher Aktivität | 99 |
| 4.2 | Institutionen | 100 |
| 4.3 | Wohnungswirtschaftliche Akteure | 101 |
| 4.3.1 | Börsennotierte Wohnungsunternehmen | 101 |
| 4.3.2 | Private-Equity-finanzierte Wohnungsunternehmen | 102 |
| 4.3.3 | Kommunale Wohnungsunternehmen | 103 |
| 4.3.4 | Wohnungsgenossenschaften | 104 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 4.3.5 | Institutionelle Investorengruppen | 106 |
| 4.3.6 | Wohnungswirtschaftliche Verbände | 108 |
| 4.4 | Geschäftsstrategien und -modelle für Wohnungsunternehmen. | 111 |
| | Literatur. | 116 |
| 5 | Wohnimmobilien im politischen Kontext | 119 |
| | Andreas Ibel | |
| 5.1 | Einleitung | 119 |
| 5.2 | Geschichtliche Entwicklung | 121 |
| 5.3 | Regulierungen | 123 |
| 5.4 | Mietrecht. | 127 |
| 5.5 | Steuerrecht | 130 |
| 5.6 | Subventionierungen | 133 |
| 5.7 | Privatisierung öffentlicher Wohnungen. | 135 |
| 5.7.1 | Rahmenbedingungen. | 135 |
| 5.7.2 | Stand der Privatisierung | 136 |
| | Literatur. | 140 |
| 6 | Gesellschaftliche Dimensionen: Nutzer von Wohnimmobilien | 143 |
| | Daniel Arnold | |
| 6.1 | Das Bedürfnis Wohnen: Psychologische Fundierung. | 144 |
| 6.2 | Wohnung und Haushalt. | 146 |
| 6.3 | Soziodemografische Dimensionen: Genese und Typologie des Wohnens | 148 |
| 6.4 | Wohnen, Wünsche und Werte: Soziale Milieus und Lebensstile | 152 |
| 6.5 | Wohnen im Kontext von Quartier und Stadt. | 154 |
| 6.6 | Zusammenfassung. | 156 |
| | Literatur. | 158 |
| 7 | Funktionsweisen des deutschen Wohnimmobilienmarktes | 161 |
| | Maximilian Brauers | |
| 7.1 | Einleitung | 161 |
| 7.2 | Der Immobilienmarkt | 162 |
| 7.3 | Zyklische Schwankungen auf den Wohnungsmärkten | 168 |
| 7.4 | Immobilienblase: Gefahr einer Wohnungsnot?. | 170 |
| 7.5 | Zusammenspiel von Immobilien-, Kredit- und Kapitalmärkten. | 177 |
| 7.6 | Zusammenfassung. | 181 |
| | Literatur. | 181 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 8 | Wohneigentum in Deutschland | 185 |
| | Daniel Landgraf | |
| 8.1 | Einleitung | 185 |
| 8.2 | Historische Entwicklung und Status quo | 187 |
| 8.3 | Besonderheiten und Auswirkungen | 188 |
| 8.4 | Determinanten der Wohneigentumsentscheidung | 192 |
| 8.5 | Zusammenfassung | 196 |
| | Literatur | 197 |
| 9 | Erschwinglichkeit von Wohnen | 199 |
| | Daniel Arnold und Daniel Landgraf | |
| 9.1 | Einleitung | 199 |
| 9.2 | Historische Entwicklung und Status quo | 201 |
| 9.3 | Kritische Einordnung des Erschwinglichkeitskonzepts | 214 |
| 9.4 | Weiterentwicklungen des Erschwinglichkeitskonzepts | 215 |
| 9.5 | Zusammenfassung | 216 |
| | Literatur | 218 |
| 10 | Immobilien und Altersvorsorge | 221 |
| | Bernd Hertweck | |
| 10.1 | Einleitung | 221 |
| 10.2 | Zunehmende Bedeutung der privaten Altersvorsorge | 224 |
| 10.3 | Selbst genutztes Wohneigentum im Portfolio der privaten Haushalte | 226 |
| 10.4 | Wohneigentum als Altersvorsorge aus einzelwirtschaftlicher Sicht | 230 |
| 10.5 | Wohneigentum als Altersvorsorge aus Sicht des Verbrauchers | 235 |
| 10.6 | Wohneigentum und Konsumverzicht | 238 |
| 10.7 | Staatliche Förderung der Wohnimmobilie als Altersvorsorge | 239 |
| 10.8 | Erfordernis der altersgerechten Wohnimmobilie | 242 |
| 10.9 | Wohneigentum im Alter „entsparen“ | 246 |
| 10.10 | Zusammenfassung | 248 |
| | Literatur | 249 |
| 11 | Trends und Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft | 253 |
| | Stavros Efremidis | |
| 11.1 | Einleitung | 253 |
| 11.2 | Status Quo, Ursachen und Perspektiven | 255 |
| 11.3 | Demografischer Wandel und die alternde Gesellschaft | 261 |
| 11.4 | Gesellschaftlicher Wandel und die Individualisierung | 264 |
| 11.5 | Internationalisierung | 265 |
| 11.6 | Digitalisierung | 267 |
| 11.7 | Schlussbetrachtung | 268 |
| | Literatur | 269 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 12 | Urbane Systeme – Spielfeld der Akteure. | 271 |
| | Matthias Ottmann | |
| 12.1 | Einleitung | 271 |
| 12.2 | „Who runs the cities?“ | 273 |
| 12.3 | Faktoren des urbanen Wachstums | 275 |
| 12.4 | Stadtgestalt: Wachstum, Schrumpfung, Angleichung oder Neuausrichtung? | 277 |
| 12.5 | Die Beziehung zwischen Wissensgesellschaft und Stadtgesellschaft | 282 |
| 12.6 | Zusammenfassung | 285 |
| | Literatur | 288 |
| 13 | Bedeutung der Wohnimmobilie als internationale Assetklasse. | 291 |
| | Ralph Winter | |
| 13.1 | Risk Return Ratio – Wohnimmobilien im Vergleich mit anderen Assetklassen | 291 |
| 13.2 | Investmentformen im Vergleich: Spezialfonds, geschlossene Fonds, offene Immobilienfonds, Immobilienaktien, ausländische REITs, Direktinvestments | 295 |
| 13.3 | Rendite-Risiko-Vergleich – Direkte versus indirekte Wohnimmobilieninvestments | 301 |
| 13.4 | Deutscher Wohnungsmarkt – Spätzünder mit Potenzial | 303 |
| 13.5 | Demografie und Renditen | 306 |
| 13.6 | Zusammenfassung | 308 |
| | Literatur | 309 |

Teil II Lebenszyklus

| | | |
|-----------|---|------------|
| 14 | Lebenszyklus von Wohnimmobilien | 315 |
| | Björn-Martin Kurzrock | |
| 14.1 | Immobilienlebenszyklus bei Wohnimmobilien | 315 |
| 14.1.1 | Begriff des Immobilienlebenszyklus | 316 |
| 14.1.2 | Immobilientypen und Lebenszyklusdauer | 319 |
| 14.1.3 | Akteure im Immobilienlebenszyklus | 320 |
| 14.2 | Perspektiven im Immobilienlebenszyklus | 321 |
| 14.2.1 | Technologie | 321 |
| 14.2.2 | Nutzung | 326 |
| 14.2.3 | Investition | 328 |
| 14.3 | Nachhaltigkeit im Lebenszyklus von Wohnimmobilien: Aspekte der Umsetzung | 333 |
| 14.4 | Zusammenfassung | 334 |
| | Literatur | 335 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 15 | Architektonische Gestaltungsmöglichkeiten von Wohnimmobilien und Stadtquartieren | 339 |
| | Markus Neppel | |
| 15.1 | Einleitung | 340 |
| 15.2 | Stadt | 340 |
| 15.2.1 | Kontext | 340 |
| 15.2.2 | Stadtquartier | 341 |
| 15.2.3 | Städtebau | 341 |
| 15.3 | Haus in der Stadt | 342 |
| 15.3.1 | Stil | 342 |
| 15.3.2 | Gestalt | 342 |
| 15.3.3 | Akteure | 342 |
| 15.3.4 | Projekt | 343 |
| 15.3.5 | Nachbarschaft | 343 |
| 15.3.6 | Städtischer Raum | 344 |
| 15.3.7 | Städtebauliche Typologien | 345 |
| 15.4 | Wohnen in der Stadt | 346 |
| 15.4.1 | Wohnraumsituation und Prognosen | 346 |
| 15.4.2 | Entwicklung | 346 |
| 15.4.3 | Lösungsansätze | 346 |
| 15.4.4 | Urbanität | 347 |
| 15.4.5 | Strategien | 348 |
| 15.5 | Fallbeispiele | 349 |
| 15.5.1 | Projekte | 349 |
| 15.5.2 | HafenCity Hamburg, Entwicklung eins Stadtteils | 350 |
| 15.5.3 | Buchheimer Weg in Köln, Abriss und Neubau einer Siedlung | 352 |
| 15.5.4 | Grüner Weg Köln, innerstädtischer geförderter Wohnungsbau | 356 |
| 15.5.5 | Holzhafen Hamburg, Wohnhochhaus | 359 |
| 15.6 | Zusammenfassung | 362 |
| | Literatur | 363 |
| 16 | Wohnungswirtschaft und Stadt- und Raumplanung | 365 |
| | Manfred Miosga und Sebastian Norck | |
| 16.1 | Einleitung | 365 |
| 16.2 | Notwendigkeit einer raumplanerischen Steuerung der Wohnungswirtschaft | 366 |
| 16.3 | Ebenen der überörtlichen räumlichen Planung | 368 |
| 16.3.1 | Raumplanung auf Bundesebene | 370 |
| 16.3.2 | Raumplanung in den Ländern | 372 |
| 16.3.3 | Raumplanung auf regionaler Ebene | 375 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 16.4 | Kommunale Bauleitplanung | 378 |
| 16.4.1 | Kommunale Planungshoheit und ihre Grenzen | 378 |
| 16.4.2 | Grundsätze der kommunalen Bauleitplanung | 379 |
| 16.4.3 | Rechtsgrundlagen, Aufgaben und Instrumente der kommunalen Bauleitplanung | 380 |
| 16.5 | Zusammenfassung | 386 |
| | Literatur | 387 |
| 17 | Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft | 391 |
| | Thomas Lützkendorf und David Lorenz | |
| 17.1 | Ausgangspositionen und Zugänge zur Thematik in der Wohnungswirtschaft | 392 |
| 17.2 | Nachhaltigkeitsverständnis in der Wohnungswirtschaft | 394 |
| 17.3 | Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Wohnbauten | 397 |
| 17.4 | Nachhaltigkeitsbewertung von Einzelbauwerken | 399 |
| 17.5 | Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in das Portfoliomanagement | 404 |
| 17.6 | Nachhaltigkeitsmanagement und Nachhaltigkeitsberichterstattung .. | 405 |
| 17.7 | Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Wertermittlung | 407 |
| 17.8 | Zusammenfassung | 415 |
| | Literatur | 416 |
| 18 | Technische Grundlagen von Wohnimmobilien | 419 |
| | Thomas Herr | |
| 18.1 | Einleitung | 420 |
| 18.2 | Bauliche Struktur des deutschen Wohnungsbestands | 420 |
| 18.2.1 | Wohnungsbestand in Deutschland | 420 |
| 18.2.2 | Entstehung des Wohnungsbestands | 422 |
| 18.2.3 | Gebäude- und Siedlungsstrukturen | 424 |
| 18.2.4 | Baualtersklassen und Bautypologien | 426 |
| 18.3 | Instandsetzung von Wohnimmobilien | 430 |
| 18.3.1 | Instandsetzungsbedarf | 431 |
| 18.3.2 | Typische Baumängel | 432 |
| 18.3.3 | Dringlichkeit der Instandsetzungen | 435 |
| 18.4 | Kosten für die Erstellung und Instandhaltung von Wohngebäuden ... | 437 |
| 18.4.1 | Erstellungskosten | 437 |
| 18.4.2 | Instandhaltungskosten | 439 |
| 18.4.3 | Lebenszykluskosten von Bauteilen | 442 |
| 18.5 | Technische Herausforderungen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Wohnungsnachfrage | 444 |
| 18.5.1 | Energetische Optimierung und Einsatz regenerativer Energien | 445 |
| 18.5.2 | Demografischer Wandel | 448 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 18.5.3 | Konzentration in Städten und bestimmten Regionen – Neu- und Rückbau | 450 |
| 18.5.4 | Technisierung und Digitalisierung | 452 |
| | Literatur | 454 |
| 19 | Projektentwicklung | 457 |
| | Daniel Arnold | |
| 19.1 | Einleitung und Marktbedeutung | 457 |
| 19.2 | Phasenmodell Projektentwicklung Wohnimmobilien | 459 |
| 19.2.1 | Akquisition | 460 |
| 19.2.2 | Plankonzept | 465 |
| 19.2.3 | Plangenehmigung | 467 |
| 19.2.4 | Detailplanung | 468 |
| 19.2.5 | Einkauf | 469 |
| 19.2.6 | Bau | 471 |
| 19.2.7 | Vermarktung | 471 |
| 19.2.8 | Kundenbetreuung | 473 |
| 19.2.9 | Projektsteuerung | 474 |
| 19.2.10 | Abnahme | 475 |
| 19.2.11 | Gewährleistung | 476 |
| 19.3 | Zusammenfassung | 476 |
| | Literatur | 477 |
| 20 | Projektmanagement | 479 |
| | Sascha Kilb und Markus Weigold | |
| 20.1 | Einleitung | 480 |
| 20.2 | Grundlagen des Projektmanagements | 480 |
| 20.2.1 | Definition des Projektmanagements | 480 |
| 20.2.2 | Verständnis des Projektmanagers | 482 |
| 20.3 | Besonderheiten bei Wohnungsbauprojekten | 483 |
| 20.4 | Phasen des Projektmanagements | 484 |
| 20.4.1 | Beraten | 485 |
| 20.4.2 | Planen | 486 |
| 20.4.3 | Bauen | 488 |
| 20.4.4 | Betreiben | 489 |
| 20.5 | Aufgaben und Instrumente des Projektmanagements | 489 |
| 20.5.1 | Organisation | 489 |
| 20.5.2 | Kostenmanagement | 491 |
| 20.5.3 | Terminmanagement | 495 |
| 20.5.4 | Qualitäten | 499 |
| 20.5.5 | Vertragsmanagement und Risikomanagement | 500 |
| 20.6 | Zusammenfassung | 502 |
| | Literatur | 503 |

| | |
|--|-----|
| 21 Facility Management | 505 |
| Frank Ehrenheim | |
| 21.1 Grundlagen Facility Management. | 505 |
| 21.2 Facility Management im Lebenszyklus einer Immobilie | 509 |
| 21.3 Planungsbegleitendes Facility Management. | 511 |
| 21.4 Gebäudemanagement | 512 |
| 21.5 Verkehrssicherungspflicht im Objektmanagement | 515 |
| 21.6 Computer Aided Facility Management. | 517 |
| 21.7 Organisationsformen und FM-Steuerung mittels der Prozess-Ziel-Relevanz-Methode | 521 |
| 21.8 Wohnbegleitende Services und Nachhaltigkeit im Betrieb. | 526 |
| 21.9 Zusammenfassung. | 530 |
| Literatur. | 531 |
| 22 Rechtliche und steuerliche Aspekte der Wohnimmobilien-Erstellung | 533 |
| Barbara Busch | |
| 22.1 Einleitung | 533 |
| 22.2 Rechtliche Aspekte der Wohnimmobilien-Erstellung | 534 |
| 22.2.1 Öffentliches Baurecht | 534 |
| 22.2.2 Privates Baurecht | 542 |
| 22.2.3 Neues Bauvertragsrecht | 550 |
| 22.3 Steuerrechtliche Aspekte der Wohnimmobilien-Erstellung | 551 |
| 22.3.1 Grundsteuer. | 551 |
| 22.3.2 Steuerabzug von Bauleistungen (Bauabzugssteuer) | 551 |
| 22.3.3 Umsatzsteuer. | 551 |
| 22.3.4 Gewerbesteuer. | 552 |
| 22.3.5 Herstellungskosten/Baukosten im Rahmen der Ertragssteuer | 553 |
| 22.3.6 Grunderwerbsteuer | 554 |
| Literatur. | 554 |

Teil III Strategie

| | |
|---|-----|
| 23 Objektmanagement von Wohnimmobilien: Asset- und Property Management | 557 |
| Sebastian Krüger und Jörg Rosdächer | |
| 23.1 Herausforderungen und rechtliche Grundlagen bei der Verwaltung von Wohnimmobilien | 558 |
| 23.2 Real Estate Asset Management von Wohnimmobilien | 562 |
| 23.2.1 Ziele und Einordnung des Real Estate Asset Managements | 562 |
| 23.2.2 Funktionen und Aufgaben des Real Estate Asset Management | 565 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 23.3 | Property Management von Wohnimmobilien | 573 |
| 23.3.1 | Werthebel im Immobilienmanagement auf Objektebene . . . | 576 |
| 23.3.2 | Zusammenspiel Asset- und Property Management im Lebenszyklus einer Wohnimmobilie | 577 |
| 23.3.3 | Tendenzen und Ausblick zur künftigen Bedeutung der Managementfunktion | 579 |
| | Literatur | 582 |
| 24 | Wohnimmobilien-Portfoliomanagement und Benchmarking | 585 |
| | Daniel Piazzolo | |
| 24.1 | Konzeptionelle Grundlagen des Immobilien-Portfoliomanagements | 585 |
| 24.2 | Quantitativer Ansatz des Immobilien-Portfoliomanagements | 587 |
| 24.2.1 | Geldgewichtete Rendite | 588 |
| 24.2.2 | Zeitgewichtete Rendite | 590 |
| 24.2.3 | Risikomessung für das Portfoliomanagement | 595 |
| 24.3 | Qualitativer Ansatz des Immobilien-Portfoliomanagements | 596 |
| 24.3.1 | Marktattraktivität und Wettbewerbsstärke | 597 |
| 24.3.2 | Risikoklassen | 598 |
| 24.4 | Benchmarking | 599 |
| 24.4.1 | Individueller Objektbeitrag zum Portfolioreturn | 602 |
| 24.4.2 | Individueller Objektbeitrag zum relativen Return | 603 |
| 24.5 | Ausblick Wohnimmobilien-Portfoliomanagement | 605 |
| | Literatur | 606 |
| 25 | Management von Wohnungsbeständen der öffentlichen Hand – ein Praxisbeispiel aus der Hauptstadt | 609 |
| | Markus Terboven | |
| 25.1 | Berlin im Wandel | 610 |
| 25.2 | Wohnungsunternehmen übernehmen Verantwortung | 612 |
| 25.3 | Strategie der Wohnungsunternehmen | 613 |
| 25.4 | Wachstumskurs | 614 |
| 25.5 | Moderne Steuerungsinstrumente – das Portfoliomanagementsystem | 615 |
| 25.5.1 | Standortsegmentierung | 615 |
| 25.5.2 | Bestandssegmentierung | 617 |
| 25.5.3 | Ergebnis der Portfoliosegmentierung | 619 |
| 25.5.4 | Ableitung risikoorientierter Planungsparameter | 619 |
| 25.5.5 | Cashflow-Planung/Investitionsrechnung | 620 |
| 25.5.6 | Einbindung der Ergebnisse der Bestandssegmentierung in die Cashflow-Planung | 620 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 25.5.7 | Einordnung der Ergebnisse im Rahmen des Planungsprozesses | 621 |
| 25.5.8 | Wertermittlung | 622 |
| 25.5.9 | Quartiersstrategie | 623 |
| 25.6 | Ehrenamtliches Engagement | 624 |
| 25.7 | Aktive Nachbarschaft | 624 |
| 25.8 | Demografischer Wandel | 625 |
| 25.9 | Integration | 625 |
| 25.10 | Zielgruppenstrategie | 625 |
| 25.11 | Zusammenfassung | 627 |
| | Literatur | 627 |
| 26 | Management von Wohnungsbeständen im Privatvermögen | 629 |
| | Horst Markmann, Holger Markmann und Nico B. Rottke | |
| 26.1 | Einleitung | 630 |
| 26.2 | Immobilien als Bestandteil der privaten Vermögensplanung | 631 |
| 26.2.1 | Einordnung von Immobilien in die Vermögensplanung | 631 |
| 26.2.2 | Rationalität der Kauf- bzw. Mietentscheidung | 633 |
| 26.2.3 | Unterscheidung von Eigen- und Fremdnutzung | 634 |
| 26.3 | Strategisches Immobilienmanagement im Privatvermögen | 636 |
| 26.3.1 | Zielsetzungen von Immobilien in der privaten Vermögensplanung | 636 |
| 26.3.2 | Strategieentwicklungen | 637 |
| 26.3.3 | Einschränkungen in der Strategieentwicklung eines privaten Wohnungsbestandhalters | 640 |
| 26.4 | Generierung dauerhafter Einkünfte | 641 |
| 26.4.1 | Relevanz der Mieterträge | 642 |
| 26.4.2 | Mieterakquise | 643 |
| 26.4.3 | Mieter- und Mietvertragsmanagement | 645 |
| 26.5 | Erhalt der Bausubstanz und Nutzungsfähigkeit | 647 |
| 26.5.1 | Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen | 647 |
| 26.5.2 | Facilitymanagement | 648 |
| 26.6 | Finanzierung und Überwachung | 649 |
| 26.6.1 | Finanzierung | 649 |
| 26.6.2 | Überwachung | 652 |
| 26.6.3 | Liquidität | 653 |
| 26.7 | Professionalisierung der Bewirtschaftung privater Wohnungsbestände | 653 |
| 26.7.1 | Professionalisierung der Bewirtschaftung | 654 |
| 26.7.2 | Fremdvergabe der Mietverwaltung | 655 |
| 26.8 | Zusammenfassung | 656 |
| | Literatur | 656 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 27 | Strategie und operative Integration von gewerblichen Wohnungsbeständen | 659 |
| | Sascha Nöske | |
| 27.1 | Einleitung | 659 |
| 27.1.1 | Marktorientierte Unternehmensführung für Wohnimmobilien | 660 |
| 27.1.2 | Marktbedingungen | 661 |
| 27.2 | Strategieentwicklung | 662 |
| 27.2.1 | Strategieentwicklung aus der Business-Mission | 662 |
| 27.2.2 | Schritt 1: Strategieanalyse auf der Portfolioebene | 665 |
| 27.2.3 | Der Lebenszyklus | 667 |
| 27.2.4 | Schritt 2: Strategie – den Weg festlegen | 669 |
| 27.2.5 | Strategieanalyse auf der Assetebene | 672 |
| 27.2.6 | Marktsegmentierung | 673 |
| 27.2.7 | Die Bedeutung des USP in der Wohnungswirtschaft | 674 |
| 27.3 | Wohnungswirtschaftliche Strategieumsetzung – den Weg gehen | 676 |
| 27.3.1 | Renovierung und Instandhaltung | 676 |
| 27.3.2 | Vermarktung in Verkauf und Vermietung | 677 |
| 27.4 | Zusammenfassung | 686 |
| | Literatur | 686 |
| 28 | Rechtliche und steuerliche Aspekte der Wohnimmobilien-Bestandshaltung | 687 |
| | Barbara Busch | |
| 28.1 | Einleitung | 687 |
| 28.2 | Rechtliche Aspekte der Mietvertragsgestaltung | 688 |
| 28.2.1 | Abgrenzung der Wohnraum- zur Nicht-Wohnraummiete | 688 |
| 28.2.2 | Miete | 689 |
| 28.2.3 | Mietdauer | 695 |
| 28.2.4 | Betriebskosten | 695 |
| 28.2.5 | Kündigung | 696 |
| 28.2.6 | Verfahrensvereinfachungen zum Vorgehen gegen Mietnomaden | 700 |
| 28.2.7 | Kaution | 700 |
| 28.2.8 | Keine Umgehung der Kündigungssperrfristen durch das „Münchener Modell“ | 701 |
| 28.3 | Steuerliche Aspekte | 702 |
| 28.3.1 | Grundsteuer | 702 |
| 28.3.2 | Ertragsteuern | 702 |
| 28.3.3 | Gewerbesteuer | 704 |
| 28.3.4 | Umsatzsteuer | 705 |
| | Literatur | 706 |

Teil IV Transaktion

| | |
|---|------------|
| 29 Immobilienanalyse | 709 |
| André Scharmanski und Nadine Wiencke | |
| 29.1 Einleitung – Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der Immobilienanalyse | 710 |
| 29.2 Datengrundlagen für die Immobilienanalyse | 713 |
| 29.2.1 Amtliche Statistiken | 713 |
| 29.2.2 Nicht-amtliche Datenquellen | 718 |
| 29.3 Makro- und Mikrostandortanalyse | 722 |
| 29.3.1 Makroanalyse | 722 |
| 29.3.2 Mikroanalyse. | 732 |
| 29.4 Objektanalyse | 734 |
| 29.4.1 Objektanalyse für Wohnimmobilien | 734 |
| 29.4.2 Zusammenführung der Ergebnisse | 738 |
| 29.5 Due Diligence im Rahmen von Transaktionen | 740 |
| 29.5.1 Rechtliche Due Diligence | 741 |
| 29.5.2 Wirtschaftliche Due Diligence | 742 |
| 29.5.3 Technische Due Diligence | 742 |
| 29.5.4 Steuerliche Due Diligence | 743 |
| 29.6 Zusammenfassung | 743 |
| Literatur | 744 |
| 30 Immobilienbewertung | 747 |
| Martin Greiner | |
| 30.1 Marktüberblick und Bewertungsanlässe | 747 |
| 30.2 Rahmenbedingungen und Wertbegriffe | 749 |
| 30.3 Methoden der Wertermittlung | 751 |
| 30.3.1 Überblick. | 751 |
| 30.3.2 Normierte Verfahren | 752 |
| 30.3.3 Nicht-normierte Verfahren | 758 |
| 30.4 Bewertung von Wohnimmobilienportfolios | 762 |
| 30.4.1 Einleitung | 762 |
| 30.4.2 Begriffsbestimmung | 763 |
| 30.4.3 Allgemeines | 763 |
| 30.4.4 Prozess der Bewertung von Wohnimmobilienportfolios. ... | 765 |
| Literatur | 773 |
| 31 Investition in Wohnimmobilien | 775 |
| Nico B. Rottke und Sebastian Krautz | |
| 31.1 Einleitung | 776 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 31.1.1 | Überblick. | 776 |
| 31.1.2 | Investition vs. Finanzierung | 776 |
| 31.1.3 | Direkte Immobilieninvestition | 778 |
| 31.1.4 | Indirekte Immobilieninvestition | 778 |
| 31.2 | Wohnimmobilieninvestition in Deutschland: | |
| | Markt und Marktakteure | 779 |
| 31.2.1 | Investitionsmarkt in Deutschland | 779 |
| 31.2.2 | Marktakteure | 781 |
| 31.3 | Wohnimmobilien als Investitionsgut. | 783 |
| 31.3.1 | Charakteristika von Wohnimmobilien als Investitionsgut. | 783 |
| 31.3.2 | „Investition“ in die eigengenutzte Wohnimmobilie: | |
| | Der Privatinvestor | 785 |
| 31.3.3 | Wirtschaftliche Ziele von Wohnimmobilieninvestition | 787 |
| 31.4 | Investitionsentscheidungsprozess | 788 |
| 31.4.1 | Risiko- und Renditeprofil | 789 |
| 31.4.2 | Direkt vs. indirekte Immobilieninvestition | 791 |
| 31.4.3 | Objektauswahl. | 792 |
| 31.4.4 | Objektankauf. | 792 |
| 31.5 | Grundlagen der Investitionsrechnung | 793 |
| 31.5.1 | Einführung | 794 |
| 31.5.2 | Statische Investitionsrechnung | 796 |
| 31.5.3 | Dynamische Investitionsrechnung | 800 |
| 31.6 | Angewandtes Beispiel: Investition in ein | |
| | Wohnimmobilienportfolio. | 818 |
| 31.6.1 | Investitionsobjekt und spezifische Annahmen | 818 |
| 31.6.2 | Berechnung der Kennzahlen und Methodenvergleich | 823 |
| 31.7 | Zusammenfassung. | 825 |
| | Appendix 1: Bewertungsbogen für Wohnimmobilien. | 827 |
| | Appendix 2: Nützliche Formeln für MS Excel | 831 |
| | Literatur. | 832 |
| 32 | Wohnimmobilienfinanzierung | 833 |
| | Nico B. Rottke und Julian Eibel | |
| 32.1 | Einführung | 834 |
| 32.1.1 | Wohnimmobilien als Assetklasse | 834 |
| 32.1.2 | Altersversorgung als Finanzierungsgrund | |
| | Altersversorgung. | 836 |
| 32.1.3 | Regulatorisches Umfeld | 838 |
| 32.1.4 | Grundlagen der Wohnimmobilienfinanzierung. | 840 |
| 32.1.5 | Planung der Wohnimmobilienfinanzierung. | 842 |
| 32.2 | Wohnimmobilienfinanzierung. | 844 |
| 32.2.1 | Marktübersicht | 844 |
| 32.2.2 | Finanzierungsquellen | 846 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 32.2.3 | Messgrößen der Fremdfinanzierung | 849 |
| 32.2.4 | Instrumente der privaten Wohnimmobilienfinanzierung. | 852 |
| 32.2.5 | Hedging/Absicherung | 862 |
| 32.2.6 | Gewerbliche Finanzierung: Großkredit- und Portfoliofinanzierung | 863 |
| 32.2.7 | Exkurs: Refinanzierung von Hypothekendarlehen | 873 |
| 32.3 | Zusammenfassung. | 877 |
| | Literatur. | 880 |
| 33 | Risikomanagement bei Wohnimmobilien | 883 |
| | Christopher Yvo Oertel | |
| 33.1 | Risiken in der Wohnungswirtschaft | 883 |
| 33.1.1 | Allgemeine Risiken. | 884 |
| 33.1.2 | Spezielle Risiken. | 888 |
| 33.2 | Risikomanagement als Steuerungskreislauf | 888 |
| 33.2.1 | Risikostrategie. | 890 |
| 33.2.2 | Risikoidentifikation. | 891 |
| 33.2.3 | Risikoanalyse | 892 |
| 33.2.4 | Risikobewertung | 893 |
| 33.2.5 | Risikosteuerung. | 896 |
| 33.2.6 | Risiko-Controlling | 897 |
| 33.2.7 | Dokumentation und Berichterstattung | 898 |
| 33.3 | Fallstudie Risikomanagement gewerblicher Wohnimmobilieninvestitionen | 898 |
| 33.4 | Fallstudie Risikomanagement privater Wohnimmobilieninvestitionen | 899 |
| 33.5 | Zusammenfassung. | 901 |
| | Literatur. | 901 |
| 34 | Wohnimmobilien und Kapitalmarkt | 903 |
| | Rolf Elgeti | |
| 34.1 | Vor- und Nachteile der Wohnimmobilien-AG aus Sicht des Anlegers | 903 |
| 34.2 | Attraktivität von Wohnimmobilien-AGs in Konkurrenz zu anderen Branchen. | 910 |
| 34.3 | Einfluss der Kapitalmarktorientierung auf unternehmerische und immobilienwirtschaftliche Entscheidungen | 914 |
| 34.4 | Besondere Wachstumschancen durch erweiterte Finanzierungsmöglichkeiten. | 918 |
| 34.5 | Zusammenfassung. | 922 |
| | Literatur. | 923 |

| | |
|---|------|
| 35 Marketing für Wohnimmobilien | 925 |
| Lars Binckebanck und Reiner Götzen | |
| 35.1 Einleitung | 926 |
| 35.2 Begrifflichkeiten | 929 |
| 35.2.1 Marketing | 929 |
| 35.2.2 Verkauf | 931 |
| 35.2.3 Vertrieb | 932 |
| 35.3 Marketingforschung | 933 |
| 35.4 Strategisches Marketing | 935 |
| 35.4.1 Marketingstrategie | 936 |
| 35.4.2 Verkaufsstrategie | 941 |
| 35.4.3 Markenstrategie | 944 |
| 35.5 Operatives Marketing | 951 |
| 35.5.1 Produktpolitik | 951 |
| 35.5.2 Preispolitik | 954 |
| 35.5.3 Verkaufspolitik | 960 |
| 35.5.4 Kommunikationspolitik | 965 |
| 35.6 Marketingcontrolling | 976 |
| 35.7 Zusammenfassung | 978 |
| Literatur | 979 |
| 36 Exit Management | 987 |
| Worna Zohari | |
| 36.1 Einleitung | 988 |
| 36.2 Assetauswahl für Verkauf und Bewertung | 988 |
| 36.2.1 Einschätzung Verkaufspreis und Bewertung | 992 |
| 36.2.2 Preisdifferenzierung | 995 |
| 36.2.3 Planung technischer Maßnahmen | 995 |
| 36.2.4 Planung Vertriebskosten und Marketing | 996 |
| 36.2.5 Sonstige Prüfungen | 996 |
| 36.3 Kalkulationsmodelle „Halten vs. Verkaufen“ – Profitabilitätsrechnung | 997 |
| 36.3.1 Profitabilität der Einzelprivatisierung | 997 |
| 36.3.2 Schweizer Käse „Swiss Cheese“ | 1000 |
| 36.4 Modelle für Entscheidungsvorlagen | 1001 |
| 36.5 Festlegung von Verkaufsprogrammen und -strategien | 1004 |
| 36.6 Prozessuale Vernetzung von Verkauf und Bewirtschaftung zur Maximierung der geplanten Verkaufserlöse | 1005 |
| 36.7 Wertschöpfung, -treiber und -hebel für den Exit | 1005 |
| 36.8 Professionelles Controlling im Verkauf | 1009 |
| 36.8.1 Stufe 1 – Verkaufsvorbereitung | 1009 |
| 36.8.2 Stufe 2 – Verkaufsprozess | 1009 |
| 36.8.3 Stufe 3 – Closing | 1010 |

| | | |
|-----------|---|-------------|
| 36.9 | Zusammenfassung. | 1010 |
| | Literatur. | 1011 |
| 37 | Rechtliche und steuerliche Fragen der Wohnimmobilientransaktion | 1013 |
| | Thomas Menke und Johann Wagner | |
| 37.1 | Einleitung. | 1014 |
| 37.2 | Vorbereitung des Verkaufsprozesses. | 1015 |
| 37.2.1 | Transaktionsstrukturierung: Rechtliche Fragen. | 1015 |
| 37.2.2 | Transaktionsstrukturierung: Steuerliche Fragen. | 1016 |
| 37.2.3 | Direktverkauf oder Auktionsverfahren? | 1018 |
| 37.2.4 | Prozessbriefe, Vertraulichkeitsvereinbarungen und andere Prozess begleitende Dokumentation. | 1019 |
| 37.3 | Due-Diligence-Phase. | 1020 |
| 37.3.1 | Schwerpunkte der rechtlichen Due Diligence bei Wohnimmobilientransaktionen. | 1020 |
| 37.3.2 | Due-Diligence-Bericht. | 1022 |
| 37.3.3 | Sonderfall: Vendor Due Diligence. | 1023 |
| 37.4 | Verhandlungsphase und Abschluss des Kaufvertrages (Signing). | 1024 |
| 37.4.1 | Kaufvertrag. | 1024 |
| 37.4.2 | Gewährleistung und Haftung. | 1026 |
| 37.4.3 | Steuerliche Fragen. | 1027 |
| 37.5 | Vollzug der Transaktion (Closing). | 1028 |
| 37.5.1 | Fusionskontrolle. | 1028 |
| 37.5.2 | Weitere Vollzugsvoraussetzungen. | 1029 |
| 37.5.3 | Abwicklung des Kaufvertrags. | 1031 |
| | Literatur. | 1032 |
| | Stichwortverzeichnis. | 1035 |