

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 Gefolge 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 Neppl	
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 eines 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 Rosdücher	
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 Piazolo	
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 Kündigungssperfristen 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 Hypothekardarlehen	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