

Immobilien vermitteln und mit Immobilien handeln

1	Der Immobilienmakler	20
1.1	Tätigkeitsfelder von Maklern	20
1.2	Rechtliche Grundlagen der Maklertätigkeit	22
1.3	Voraussetzungen für die Maklertätigkeit	22
1.4	Prinzipien der Maklertätigkeit	24
1.5	Pflichten laut MaBV	26
1.6	Akquisearten	28
1.7	Maklervertrag	29
1.7.1	Vertragsarten	29
1.7.2	Vertragsabschluss	30
1.7.3	Widerrufsrecht	31
1.8	Provision	33
1.8.1	Voraussetzungen	33
1.8.2	Höhe der Provision	35
1.8.3	Störung des Hauptvertrags	37
2	Objekt- und Standortanalyse	38
3	Was ist Marketing?	42
4	Marktforschung	44
4.1	Gegenstände der Marktforschung	45
4.1.1	Erforschung der Kunden (Bedarfsforschung)	45
4.1.2	Erforschung der Wettbewerber (Konkurrenzforschung)	47
4.1.3	Erforschung der wirtschaftlichen Lage (Konjunkturforschung)	48
4.2	Methoden der Marktforschung	49
4.2.1	Sekundärforschung	50
4.2.2	Primärforschung	51
5	Marketingziele	54—
5.1	Allgemeine Marketingziele	55
5.2	Marketingziele der einzelnen Marketinginstrumente	56
5.3	Formulierung von Zielen	57
6	Marketingstrategien	58
6.1	Marktsegmentierungsstrategien	58
6.2	Wettbewerbsstrategien	61
6.3	Produkt-Markt-Strategien	62

7 Abstimmung von Marketinginstrumenten im Marketingkonzept (Marketing-Mix)	64
7.1 Produktpolitik	64
7.1.1 Produktlebenszyklus	65
7.1.2 Produktpolitische Maßnahmen	66
7.1.3 Bedeutung von Serviceleistungen	67
7.2 Preis- und Konditionenpolitik	68
7.2.1 Preisstrategien	68
7.2.2 Preisgestaltung	69
7.2.3 Konditionenpolitik	71
7.3 Distributionspolitik	72
7.4 Kommunikationspolitik	74
7.4.1 Ziele und Wirkung der Werbung	74
7.4.2 Arten der Werbung	75
7.4.3 Werbeplanung	76
7.4.4 Grundsätze und rechtliche Grenzen der Werbung	80
7.4.5 Gesetzliche Regelungen für Immobilienanzeigen	83
7.4.6 Werbeerfolgskontrolle	83
7.4.7 Weitere Maßnahmen der traditionellen Kommunikationspolitik	84
8 Möglichkeiten des Onlinemarketing	86
8.1 Werbemöglichkeiten im Internet	86
8.2 Unternehmensauftritt in sozialen Netzwerken	88
9 Wertermittlung von Grundstücken und Gebäuden	89
9.1 Verkehrs-/Marktwert	89
9.2 Der Sachverständige	90
9.3 Rechtsgrundlagen	91
9.4 Datenermittlung	93
9.4.1 Gutachterausschuss	94
9.4.2 Kaufpreissammlung	94
9.4.3 Bodenrichtwert	94
9.4.4 Sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten	95
9.4.5 Modellkonformität	96
9.5 Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV)	96
9.5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	97
9.5.2 Wertermittlung bei unbebauten Grundstücken	99
9.5.3 Vergleichswertverfahren	99
9.5.4 Ertragswertverfahren	102
9.5.5 Sachwertverfahren	105
9.5.6 Weitere Wertermittlungsverfahren	108
9.6 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung	108
Situationen 78–88	109–132

Immobilien finanzieren

1 Die Immobilienfinanzierung	134
1.1 Besonderheiten der Immobilienfinanzierung	134
1.2 Klassische Finanzierungarten	135
1.2.1 Das Annuitätendarlehen	136
1.2.2 Absicherung von Darlehen	138
1.2.3 Weitere wichtige Konditionen und Bedingungen von Darlehen	138
1.2.4 Bauträger – Projektentwicklungsfinanzierung	143
2 Die unterschiedlichen Kreditgeber	145
2.1 Allgemeine Geschäftsbanken	145
2.2 Hypotheken- bzw. Pfandbriefbanken	145
2.3 Bausparkassen	145
2.3.1 Bausparen näher betrachtet	146
2.3.2 Die vier Phasen des Bausparens	147
2.4 Lebensversicherungsgesellschaften	147
2.5 Alternative Formen der Immobilienfinanzierung	148
2.5.1 Einführung	148
2.5.2 Geschlossene Immobilienfonds	148
2.5.3 Offene Immobilienfonds	148
2.5.4 Immobilienleasing	149
2.5.5 Mezzanine-Formen der Immobilienfinanzierung	150
3 Die Kreditsicherheiten	151
3.1 Personalsicherheiten	151
3.2 Sachsicherheiten	154
3.2.1 Grundpfandrechte	154
3.2.2 Rechte an beweglichen Sachen	156
4 Der Wert von Immobilien	157–
5 Der Kreditantrag und seine Voraussetzungen	162–
5.1 Kreditprüfung durch die Bank	162
5.2 Erforderliche Unterlagen für den Kredit	162
5.3 Lastenberechnung zur Sicherstellung der Finanzierbarkeit und Liquiditätsplanung	163
5.3.1 Der Selbstnutzer	164
5.3.2 Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten	164
5.3.3 Laufende Belastungen eines Immobilienerwerbs bei Vermietung	165
5.3.4 Besonderheiten der Lastenberechnung beim Selbstnutzer	168

6	Förderung von Immobilieninvestitionen	169
6.1	Einführung	169
6.2	Fördergeber	170
6.3	Hintergrund der aktuellen Förderung	171
6.4	Wichtige Besonderheiten der Förderprogramme im Zusammenhang mit der KfW-Förderung	171
6.5	Mietwohnungsbau	172
6.6	Kreditvergabeprozess der KfW	173
6.7	Förderung von Bestandsimmobilien	174
6.8	Förderung von selbstgenutzten Immobilien	175
7	Steuerliche Behandlung von Immobilien	176
8	Der Finanzierungsplan	177
8.1	Die Kostenermittlung	177
8.1.1	Grundstückskosten und Nebenkosten des Grunderwerbs ..	177
8.1.2	Erschließungskosten	178
8.1.3	Baukosten	178
8.1.4	Außenanlagen und Freiflächen	178
8.1.5	Austattung und Kunstwerke	178
8.1.6	Baunebenkosten	179
8.1.7	Finanzierungskosten	179
8.1.8	Marketingkosten	179
8.1.9	Projektmanagementkosten	179
8.1.10	Zuschüsse	179
8.1.11	Erlösermittlung	179
8.2	Zusammenstellung der Finanzierung	179
8.2.1	Zusammenstellung der Kosten	179
8.2.2	Zusammenstellung des Eigenkapitals	180
8.2.3	Zusammenstellung des Fremdkapitalbedarfs und dessen Deckung über unterschiedliche Finanzierungsquellen	180
9	Die Wirtschaftlichkeitsberechnung	181
9.1	Statische Verfahren	181
9.1.1	Immobilienbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung	181
9.1.2	Wirtschaftlichkeitsberechnung eines Privatinvestors	182
9.1.3	Bauträgerrechnung	183
9.2	Dynamische Verfahren der Wirtschaftlichkeitsberechnung	184
10	Die Umfinanzierung	186

11 Finanzierungsarten von Unternehmen	188
11.1 Innen- und Außenfinanzierung	188
11.1.1 Innenfinanzierung	188
11.1.2 Außenfinanzierung	188
11.2 Eigen- und Fremdfinanzierung	189
11.2.1 Eigenfinanzierung	189
11.2.2 Fremdfinanzierung	190
11.3 Kreditarten bei der Unternehmensfinanzierung	191
Situationen 89–96	193–212

Gesamtwirtschaftliche Einflüsse bei immobilienwirtschaftlichen Entscheidungen berücksichtigen

1 Motive für wirtschaftliches Handeln	214
1.1 Bedürfnis, Bedarf, Nachfrage	214
1.1.1 Begriffsabgrenzung	214
1.1.2 Arten von Bedürfnissen	215
1.2 Nutzen und Präferenzen	216
1.3 Knaptheit von Ressourcen und Gütern	217
1.3.1 Freie und wirtschaftliche Güter	217
1.3.2 Wachsende Bedürfnisse, begrenztes Angebot	218
1.3.3 Ressourcenknappheit	219
1.3.4 Endliche Ressourcen und langfristiges Wirtschaftswachstum	220
1.4 Das ökonomische Prinzip	221
1.4.1 Das ökonomische Prinzip als Grundsatz des Handelns	221
1.4.2 Maximal- und Minimalprinzip	222
2 Güter und Produktionsfaktoren	223
2.1 Güterarten	223
2.1.1 Rivalität im Konsum und Ausschließbarkeit	223
2.1.2 Bereitstellung unterschiedlicher Güterarten	225
2.2 Produktionsfaktoren	225
2.2.1 Klassifizierung der Produktionsfaktoren	225
2.2.2 Bildung und Humankapital	226
3 Geld- und Kreislaufprozesse in einer arbeitsteiligen Wirtschaft	228
3.1 Funktionen des Geldes	228
3.2 Geldarten und Geldsubstitute	229
3.3 Wirtschaftssubjekte	230
3.4 Güter- und Geldströme	231
3.5 Einfacher Wirtschaftskreislauf	232
3.6 Erweiterter Wirtschaftskreislauf	233
3.7 Wertschöpfungsketten – Arbeitsteilung im Unternehmenssektor	235

4 Preisbildung im Polypol auf dem vollkommenen Markt	237
4.1 Unterscheidung von Märkten	237
4.1.1 Quantitative Unterschiede: die Anzahl der Marktteilnehmer	238
4.1.2 Qualitative Unterscheidung: der vollkommene und der unvollkommene Markt	238
4.2 Preisbildung im Polypol auf dem vollkommenen Markt	239
4.2.1 Tabellarische Ermittlung des Marktgleichgewichts	240
4.2.2 Grafische Ermittlung des Marktgleichgewichts	241
4.2.3 Algebraische Ermittlung des Marktgleichgewichts	241
4.2.4 Eigenschaften des Gleichgewichtspreises	242
4.2.5 Anpassungsprozesse bei Nachfrage- und Angebotsübergang	243
4.2.6 Änderung des Marktgleichgewichts	244
4.2.7 Konsumentenrente und Produzentenrente	247
5 Soziale Marktwirtschaft – Wirtschaftsordnung der BRD	249
5.1 Grundlagen einer Wirtschaftsordnung	249
5.2 Grundgesetz und Wirtschaftsordnung der BRD	253
5.2.1 Grundgesetz	253
5.2.2 Freiheitsrecht und Planungsautonomie im Grundgesetz	254
5.2.3 Wirtschaftliche Freiheitsrechte	254
5.2.4 Sozialstaatsgebot des Grundgesetzes	255
5.3 Wettbewerbsordnung	255
5.3.1 Wettbewerb und Marktmacht	255
5.3.2 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)	256
5.4 Arbeitsordnung	257
5.4.1 Arbeitsmarkt	257
5.4.2 Tarifvertragsrecht	258
5.4.3 Mitbestimmung	259
5.4.4 Individuelles Arbeitsrecht	259
5.5 Sozialordnung	260
5.5.1 Grundprinzipien der Sozialordnung	260
5.5.2 Gesetzliche Sozialversicherung	260
5.5.3 Umverteilung durch Transferleistungen	261
5.5.4 Subventionen	261
6 Konjunkturelle Schwankungen und ihre wirtschaftlichen Folgen	263
6.1 Wirtschaftswachstum – die Messgröße für die Konjunktur	263
6.2 Konjunkturzyklus und Konjunkturphasen	263
6.3 Konjunkturindikatoren	266

6.4	Das Bruttoinlandsprodukt (BIP)	267
6.4.1	Nominales und reales BIP	268
6.4.2	BIP pro Kopf	269
6.4.3	Inlands- und Inländerkonzept	269
6.4.4	Ermittlung des Bruttoinlandsprodukts	269
7	Stabilitätsgesetz und wirtschaftspolitische Ziele	271
7.1	Wirtschaftspolitik	271
7.2	Quantitative Einzelziele des Stabilitätsgesetzes	272
7.2.1	Stetiges und angemessenes Wirtschaftswachstum	272
7.2.2	Außenwirtschaftliches Gleichgewicht	273
7.2.3	Preisniveaustabilität	273
7.2.4	Hoher Beschäftigungsstand	274
7.3	Qualitative Ziele der Wirtschaftspolitik	274
7.4	Zielharmonien und Zielkonflikte	275
7.4.1	Das „magische Viereck“	275
7.4.2	Das „magische Sechseck“	276
8	Das System der Europäischen Zentralbanken und die Europäische Zentralbank	278
8.1	Aufgaben der Europäischen Zentralbanken	278
8.2	Instrumente der Geldpolitik	279
8.2.1	Mindestreservepolitik	280
8.2.2	Offenmarktpolitik	281
8.2.3	Ständige Fazilitäten	282
9	Binnenwert des Geldes und Geldwert-schwankungen	283
9.1	Zusammenhang zwischen Kaufkraft und Preisniveau	283
9.2	Verbraucherpreisindex	284
9.2.1	Warenkorb und Wägungsschema	284
9.2.2	Kritik am Verbraucherpreisindex	286
9.3	Der harmonisierte Verbraucherpreisindex	287
9.4	Berechnung der Inflationsrate	287
9.5	Nominallohn und Reallohn	288
10	Bedeutung der Außenwirtschaft für Deutschland	290
10.1	Zahlungsbilanz	291
10.2	Gründe für Außenhandel	293
	Situationen 97–103	295–314

Jahresabschlussarbeiten und Informationen zur Unternehmens- steuerung

1	Grundlagen des Jahresabschlusses	316
1.1	Wesen und Aufgaben des Jahresabschlusses	316
1.2	Bestandteile des Jahresabschlusses	316
1.2.1	Bilanz	316
1.2.2	Gewinn- und Verlustrechnung	319
1.2.3	Anhang	320
1.2.4	Lagebericht	320
1.3	Erstellung des Jahresabschlusses – Rahmenbedingungen	321
1.3.1	Größenklassen bei Kapitalgesellschaften	321
1.3.2	Aufstellungspflicht	321
1.3.3	Aufstellungsfristen	321
1.3.4	Prüfungspflicht	322
1.3.5	Feststellung	322
1.3.6	Publizitätspflicht	323
2	Wechselwirkung von handels- und steuerrecht- lichem Jahresabschluss	324
2.1	Handelsrechtlicher Jahresabschluss	324
2.2	Steuerrechtlicher Jahresabschluss	324
2.3	Grundsatz der Maßgeblichkeit	325
2.3.1	Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	325
3	Zeitliche Abgrenzung von Aufwendungen und Erträgen im Jahresabschluss	330
3.1	Zeitliche Abgrenzung von Aufwendungen	330
3.1.1	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten (ARA)	330
3.1.2	Sonstige Verbindlichkeiten	332
3.2	Zeitliche Abgrenzung von Erträgen	334
3.2.1	Passive Rechnungsabgrenzungsposten (PRA)	334
3.2.2	Sonstige Forderungen	336
3.3	Rückstellungen	337
3.3.1	Bildung von Rückstellungen	338
3.3.2	Auflösung von Rückstellungen	339
3.4	Zusammenfassung	342

4	Bewertung des Anlagevermögens	343
4.1	Zugangsbewertung von Gütern des Anlagevermögens	343
4.1.1	Anschaffungskosten als Wertansatz erworbener Anlage- güter	343
4.1.2	Herstellungskosten als Wertansatz selbst geschaffener Anlagegüter	344
4.2	Abschreibung auf bewegliche Wirtschaftsgüter	344
4.2.1	Wesenszüge der Abschreibung	344
4.2.2	Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibung	345
4.2.3	Methoden planmäßiger Abschreibung auf bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens	346
4.3	Gebäudeabschreibung	354
4.3.1	Abgrenzung unbebauter und bebauter Grundstücke	354
4.3.2	Bemessungsgrundlage der Abschreibung	355
4.3.3	Lineare Gebäudeabschreibung	356
4.3.4	Degressive Gebäudeabschreibung	358
5	Bewertung des Umlaufvermögens	361
5.1	Vorratsbewertung	361
5.1.1	Durchschnittsmethode	362
5.1.2	Verbrauchsfolgebewertungen	363
5.2	Bewertung von Forderungen	365
5.2.1	Direkte Abschreibung uneinbringlicher Forderungen	366
6	Eigenkapitalausweis im Jahresabschluss von Kapitalgesellschaften	367
6.1	Eigenkapitalpositionen von Kapitalgesellschaften	367
6.2	Inhaltliche Bestimmung der Rücklagen	368
6.2.1	Kapitalrücklagen (32)	369
6.2.2	Gewinnrücklagen (33)	371
7	Jahresabschlussanalyse	373
7.1	Analyse und Vergleich von Kennzahlen	373
7.1.1	Der innerbetriebliche Vergleich	374
7.1.2	Der zwischenbetriebliche Vergleich	374
7.2	Bilanzanalyse	375
7.2.1	Aufbereitung der Bilanz	375
7.2.2	Ermittlung von Bilanzkennzahlen	376
7.3	Analyse der Erfolgsrechnung	381
7.3.1	Rentabilitätskennzahlen	383
7.3.2	Cashflow-Rechnungen	384

8	Einführung in die Kosten- und Leistungsrechnung	387
8.1	Grundlagen	387
8.1.1	Kosten- und Leistungsrechnung im betrieblichen Rechnungswesen	387
8.1.2	Stufen und Systeme der Kostenrechnung	389
8.2	Abgrenzungsrechnung	391
8.2.1	Betriebliche und neutrale Erfolgsvorgänge	392
8.2.2	Betriebsergebnis und neutrales Ergebnis	397
8.3	Grund-, Anders- und Zusatzkosten	399
9	Die Kostenartenrechnung	401
9.1	Aufgaben der Kostenartenrechnung	401
9.2	Gliederung der Kostenarten	401
10	Die Kostenstellenrechnung	405
10.1	Aufgaben und Ziele der Kostenstellenrechnung	405
10.2	Die Kostenstellenbildung in Unternehmen der Wohnungswirtschaft	405
10.3	Der Betriebsabrechnungsbogen (BAB)	406
10.3.1	Der einfache Betriebsabrechnungsbogen	407
10.3.2	Der erweiterte Betriebsabrechnungsbogen	407
11	Die Kostenträgerrechnung	408
11.1	Aufgaben der Kostenträgerrechnung	408
11.2	Verfahren der Kostenträgerrechnung	409
12	Die Deckungsbeitragsrechnung	410
12.1	Unterteilung der Kosten in fixe und variable Elemente	410
12.1.1	Fixkosten und Fixkostendegression	410
12.1.2	Variable Kosten	411
12.1.3	Selbstkostenkalkulation mit fixen und variablen Kosten	412
12.2	Grundzüge der Deckungsbeitragsrechnung	414
12.2.1	Deckungsbeitragsrechnung als Stückrechnung	414
12.2.2	Deckungsbeitragsrechnung als Periodenrechnung	415
	Situationen 104–113	419–446
	Stichwortverzeichnis	447
	Bildquellenverzeichnis	454