

## Betätigungsfelder für Immobilienunternehmen

### A Einleitung zum Vorlesungszyklus

1. Behandelte Themen / Ziele der Veranstaltung
2. Gründe für die Beschäftigung mit der Immobilienwirtschaft

### B Betätigungsfelder für Immobilienunternehmen

1. Definitionen, Rechtsformen bei Immobilienunternehmen
2. Historische Entwicklung der Wohnungswirtschaft
3. Überblick zu Unternehmen in der Immobilienwirtschaft
  - 3.1 Wohnungsunternehmen
  - 3.2 Bauträger
  - 3.3 Immobilienmakler
  - 3.4 Offene Immobilienfonds
  - 3.5 Geschlossenen Immobilienfonds, Bauherrenmodelle
  - 3.6 Immobilienleasing
4. Einzelne Geschäftsfelder immobilienwirtschaftlicher Unternehmen/Wesentliche Dienstleistungsbereiche
  - 4.1 Mitwirkung bei Bodenordnung und Baulanderschließung
  - 4.2 Beschaffung von/ Versorgung mit Baugrundstücken
  - 4.3 Beschaffung von Finanzierungsmitteln
  - 4.4 Errichtung von Gebäuden
  - 4.5 Bewirtschaftung von Gebäuden einschließlich der Verwaltung von Wohnungseigentum
  - 4.6 Vertrieb d.h. Vermietung / Veräußerung von Objekten
  - 4.7 Mitwirkung bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
5. Grundbegriffe zum Wohnungs- und Gewerbebau, sowie zur Bewirtschaftung
  - 5.1. Grundbegriffe zum Wohnungs- und Gewerbebau
  - 5.2 Einzelne Aspekte der wirtschaftlichen Grundlagen des Wohnungs- und Gewerbebaus
  - 5.3 Einzelne Aspekte bei der Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien

## A Einleitung zum Vorlesungszyklus

### 1. Behandelte Themen / Ziele der Veranstaltung

- ➔ Darstellung der Themen des Vorlesungszyklus beider Semester
- ➔ Ziel:
  - Betätigungsfelder innerhalb der Immobilienwirtschaft aufzeigen
  - Bandbreite der Anforderungen aufzeigen
  - Darstellung der wirtschaftlichen und sozialen Bedeutung der Immobilienwirtschaft

## 2. Gründe für die Beschäftigung mit der Immobilienwirtschaft

→ Daten zur Wohnungswirtschaft organisiert im vdw Bayern zur Verdeutlichung des wirtschaftlichen Gewichts

\* 489 Mitgliedsunternehmen, davon 339 Genossenschaften und 88 Kommunale Unternehmen

\* Wohnungsbestand 481.935

\* Bilanzsumme der Mitgliedsunternehmen €15,2 Mrd.

\* EK der Mitgliedsunternehmen €3,48 Mrd.

→ Wichtigkeit der Immobilienwirtschaft ergibt sich aus

\* den Notwendigkeiten die sich aus der Existenz der zivilisierten Menschen ergeben

\* Volkswirtschaft der Industrieländer: Wohnen als Grundbedürfnis

\* „Arbeitsplatz“ ist von existentieller Bedeutung

→ Immobilien:

- Wohnungen
- Gewerbe
- Sonstige (öffentliche)

Immobilienwirtschaft steht im Brennpunkt der von Haushalten und Betrieben ausgehenden konsumtiven und produktiven Standortentscheidungen und Standortverwirklichungen in Gestalt von Wohnungen und Arbeitsplätzen

## B Betätigungsfelder für Immobilienunternehmen

### 1. Definitionen, Rechtsformen bei Immobilienunternehmen

#### 1.1 Begriff Immobilie

Immobilien:

- d.h. „Immobilienobjekte“ die am Immobilienmarkt gehandelt werden können
- immer auch gleichzeitig ein Bodenanteil (bebaut oder nicht bebaut)

Boden:

- Produktionsfaktor (reproduzierbare Güter, Rohstoffe, Standort von Betrieben)
- Standort (Betriebe, Haushalte, Behörden, sonstigen Organisationen)

#### 1.2 Begriff Immobilienmarkt

- ➔ Ist ein Markt der Standort.
- ➔ Besonderheit des angebotenen und auf diesem Markt nachgefragten Gutes ist deren Unbeweglichkeit (Immobilität). Die Güter zeichnen sich durch ihre einmalige Lage, bei bebauten Grundstücken durch die Standortverwirklichung aus. Folglich besteht eine große Anzahl von Teilmärkten, bedingt durch unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, Entwicklungszustände und Raumzustände.

#### 1.3 Begriff Unternehmen/Rechtsformen immobilienwirtschaftlicher Unternehmen

##### 1.3.1 Privatrechtlich organisiert:

- Einzelunternehmen (EU)
- Personengesellschaften:
  - GbR
  - OHG
  - KG
  - Stille Gesellschaft
  - GmbH & Co KG
  - KGaA

- Kapitalgesellschaften:
  - o AG
  - o GmbH
- Genossenschaften
- Eingetragene Vereine
- Stiftungen des Privatrechts
- Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit

### 1.3.2 Öffentlich rechtlich organisiert:

- Ohne eigene Rechtspersönlichkeit
  - o Regiebetrieb
  - o Eigenbetrieb
  - o Sondervermögen
- Mit eigener Rechtspersönlichkeit
  - o Öffentlich rechtliche Körperschaften
  - o Anstalten
  - o Stiftungen des öffentlichen Rechts

Aufgrund der früheren Wohnungsgemeinnützigkeit häufige Rechtsformen in der Wohnungswirtschaft: eG, GmbH, AG teils Stiftungen (priv. Recht) e.V., Körperschaften des öff. Rechts

Übrige Immobilienwirtschaft: EU, GbR, GmbH, GmbH & Co., selten oHG, AG

Wohnungsunternehmen (soweit nicht Baugenossenschaften) und Bauträger: i.d.R. GmbH

Immobilienmakler: EU, wegen persönlichem Dienstleistungscharakter, bei größeren auch GmbH

Hausverwalter und WEG-Verwaltung: EU, wegen persönlichem Dienstleistungscharakter, bei größeren auch GmbH

Stille Gesellschaften: häufig im Rahmen von Leasingmodellen eingesetzt (Finanzierungsmodelle)

AG: Bei großen Immobilienunternehmen

Genossenschaften: in rel. großer Anzahl, aber mit sehr starker Streuung in der Bestandszahl (teils sehr geringer Bestand)

## 2. Historische Entwicklung der Wohnungswirtschaft

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen zu Zeiten der Gemeinnützigkeit:

→ Bindung an Geschäftsbereiche:

- Wohnungsbau (Baupflicht)
- Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes
- Objektbetreuung
- Verkauf von ihnen bebauten Grundstücken
- Träger bzw. Treuhänder von öffentlichen Erschließungs- und städtebaulichen Sanierungs-/ Entwicklungsmaßnahmen
- Nebenleistungen an Mieter:
  - o Sondereinrichtungen für diese und die Bewirtschaftung betreiben
  - o Unbebaute Grundstücke und von Ihnen veräußerte Eigenheime / Kleinsiedlungen finanziell verwalten
  - o Wohnungseigentumsanlagen verwalten

Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990

Freie Wohnungsunternehmen:

- keinerlei Bindungsvorschriften
- kein Bauzwang

### 3. Überblick zu Unternehmen der Immobilienwirtschaft

#### 3.1 Wohnungsunternehmen

- Freie Wohnungsunternehmen

- Ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen

→ Unterscheidung historisch bedingt, wirkt sich teils heute noch in der Satzung/Gesellschaftsvertrag aus

- Gewinnerzielungsabsicht ⇔ Verzicht auf Gewinn / EK-Verzinsung
- „...Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum..“

#### 3.2 Bauträger

Früher:

Bauunternehmen die im eigenen Betrieb Bauleistungen erbrachten, bei Vermarktung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung

Heute:

- Organisatoren und wirtschaftliche Träger der Bauvorhaben
- Bauausführung durch andere Betriebe des Bauhaupt- und –nebgewerbes
- Produktion für den Markt

→ produzieren im eigenen Namen für eigene Rechnung Bauleistungen zur Erstellung eines Bauwerks unabhängig von dessen Nutzung (Wohnung, Gewerbe, öffentliche Bauten)

→ Wohnungsunternehmen sind insoweit Bauträger als sie die o. a. Anforderungen bezogen auf Wohnungsbauvorhaben erfüllen

→ *Wohnbau*unternehmen: auf den Wohnungsbau spezialisierte Bauträger

#### 3.3 Immobilienmakler

- teils auf bestimmte Marktsegmente spezialisiert (Wohn-, Gewerbeimmobilien, Betriebe, Wohnungsvermittlung)
- teils zusätzlich weitere immobilienwirtschaftliche Leistungen (Miethausverwaltung, WEG - Verwaltung, Sachverständigentätigkeit, Repräsentanz für Versicherungen, Kreditinstitute)

### 3.4 Offene Immobilienfonds

- Initiatoren: Kreditinstitute
- Sondervermögen von Kapitalanlegern, durch Kapitalanlagegesellschaften verwaltet
- Überwiegende Teil der Kapitalanlage in Immobilien
- Publikumsfonds ⇔ Spezialfonds
- Publikumsfonds: Alternative zur normalen Immo-Anlage
- Spezialfonds: nach Kapitalanlagegesetz (min. €150 Mio.) Anteilsscheine an max. 10 institutionelle Anleger
- Vorteil: Risikomischung (unterschiedliche Arten / Standorte der Immob.)
- Offen: Vermögen nicht geschlossen / Zahl der Anteile nicht begrenzt
- Teil wird liquide angelegt für Neuerwerbe
- Jährliche Bewertung des Vermögens durch Sachverständigen
- Jederzeitige Erwerb / Veräußerung möglich
- Erstmalig in BRD 1959;
- Sondervermögen in 2001: €53 Mrd.

### 3.5 Geschlossene Immobilienfonds / Bauherrenmodelle

#### Geschlossenen Immobilienfonds:

- Für Anleger als auch (insbes. früher) Steuersparer
- i. d. R. gewerbliche Objekte
- Anlage zunehmend im europ. Ausland



### Bauherrenmodell:

- Nutzung steuerlicher Schlupflöcher
- Blütezeit ca. 1975-1985  
→ neue Vertriebsformen: im Strukturvertrieb
- Immobilie als Rechenobjekt und Spekulationsobjekt → Wertentwicklungserwartung spielt wichtige Rolle

### 3.6 Immobilienleasing

- teils in Verbindung mit geschlossenen Immobilienfonds
- Gewerbeimmobilien
- Soll den Unternehmen die Bindung langfristigen Vermögens/ Kapitals ersparen (Auswirkung auf die Bilanzkennzahlen)
- → Finanzierungsinstrument
- teils wird auch Verwaltungsservice durch die Leasinggesellschaft zur Verfügung gestellt
- Gesellschafter der Leasinggesellschaften: i. d. R. Kreditinstitute
- Leasingraten: Zinsen für FK und EK der Leasinggesellschaft, Tilgung (bis Höhe der AfA) Verwaltungskosten, Gewinn, Risikozuschlag
- Objekte: Verwaltungsobjekte, Büro- Geschäftsgebäude, Spezialobjekte
- Kommunales Leasing: Gebäude/ Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung etc. (Rathäuser, Straßennetze)

#### 4. Einzelne Geschäftsfelder immobilienwirtschaftlicher Unternehmen/ Wesentliche Dienstleistungsbereiche:

##### 4.1 Mitwirkung bei Bodenordnung und Baulanderschließung

- Kommunale Aufgabe
- Forderung nach billigem Bauland
- der Zersiedelung entgegenwirken
  
- Städtebauliche Verträge dienen als Grundlage für die unternehmerischen Aktivitäten
  
- Tendenz zur privatrechtlichen Organisation von hoheitlichen Aufgaben
  
- Kosten werden auf private Investoren übertragen

##### Bodenordnung:

- „Umlegung“, Bebauungsplan aufstellen
- Umlegungsbeschluss von der Gemeinde
- Zweck der Umlegung und Grenzregelung=> Neuordnung der Grundstücke nach Vorgaben des Bebauungsplans
- Rückübertragung an Grundstückseigentümer

##### Erschließung:

- von Rohbauland
- alle bauliche Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrswege, Beleuchtung, Grünanlagen, Versorgungsleitungen

##### Erschließungsträger:

größere Wohnungsunternehmen, Bauträger, spezielle Erschließungs-unternehmen

➔ Maßnahmen die erforderlich sind um die bauliche od. gewerbliche Nutzung von Grundstücken durch Herstellung der für die Allgemeinheit bestimmten Verkehrs- und Erholungsflächen, Grundstücksver- und -entsorgungsanlagen zu ermöglichen

##### 4.2 Beschaffung von / Versorgung mit Baugrundstücken

- typisches Betätigungsfeld für Immobilienmakler
  
- Beschaffung für Wohnungsunternehmen, Bauträger, Investoren, Privatleute

#### 4.3 Beschaffung von Finanzierungsmitteln

Immobilienwirtschaftliche Investitionen sind kapitalintensive Investitionen

- 2001 Volumen der Hypothekarkredite der Kreditinstitute ohne Bausparkassen in der BRD rd. €931 Mrd.
- Wohnungswirtschaft absorbiert rd. 59 % des langfristigen Kreditvolumens der Kreditinstitute
- Zinsaufwendungen sind wesentlicher Einflussfaktor auf die Wirtschaftlichkeit der Objekte

#### 4.4 Errichtung von Gebäuden

- Organisation des Baugeschehens
- Vornehmlich durch:
  - o Wohnungsunternehmen für eigenen Bestand oder als Baubetreuer für fremde Bauherren
  - o Bauträger, Generalunternehmer od. Generalübernehmer (als reine Organisatoren des Baugeschehens)
- VOB: „Verdingungsordnung für Bauleistungen“ als wesentliche Verständigungsgrundlage für die Erbringung von Bauleistungen
- Baubetreuer:
  - ➔ fremder Name, fremde Rechnung, fremder Grund und Boden
  - ➔ Bauvorhaben planen und durchführen
- Bauträger :
  - ➔ selbst Bauherr: eigener Name, eigene oder fremde Rechnung
  - ➔ Gewerbsmäßig tätig
- Bauherr:
  - ➔ privat: eigene Regie oder über Bauträger
  - ➔ gewerblich (Bauträger): Wohnbauträger, Gewerbebauträger

#### 4.5 Bewirtschaftung von Gebäuden einschl. der Verwaltung von Wohneigentum

- Bewirtschaftung eigener Objekte
- Hausverwaltung fremder Objekte

##### Ziel:

- Langfristige Erhaltung und Sicherung des Gebäudebestandes und Ertragsfähigkeit durch: Instandhaltung, Optimierung der Mieterträge und lfd. Aufwendungen
- Qualitative Verbesserung der Gebäude
- WEG – Verwaltung
- Eigentumswohnung als „doppeltes“ Marktgut:
  - o Eigenheim in der Etage
  - o Immobilienvermögensanlage
- durch jährliche Fertigstellung von Wohneigentumsanlagen: zusätzlicher Verwaltungsbedarf für diese
- Facility-Management:
  - o in Amerika entstandene Managementstrategie
  - o Gegenstand: betriebliche Anlagen, Einrichtungen, Immobilien
  - o Grundgedanke: Betriebe von Aufgaben entlasten die nicht unmittelbar zu ihrem Kerngeschäft gehören
  - o Kann umfassende Dienstleistung sein (z.B. Instandhaltungsmanagement, bis einschl. Wachdienst)

#### 4.6 Vertrieb, d.h. Vermietung / Veräußerung von Objekten

- Selbst d.h. eigene Vertriebsabteilung
- Makler
- Makler: Vertrieb/Vermittlung von
  - o Objekten der Wohnungsunternehmer/Bauträger
  - o Bestandsimmobilien

#### 4.7 Mitwirkung bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

→ Gemeinde kann sich wirtschaftlicher Träger aus dem Bereich der Immobilienunternehmen bedienen

- Sanierungsmaßnahmen

→ dient Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich der Wohn- u. Arbeitsverhältnisse sowie funktioneller Störungen im Hinblick auf Zwecksetzung der baulichen Nutzung eines Gebietsteiles einer Gemeinde

z.B.:

- ungenügende Belichtung, Besonnung
- Bauliche Mängel
- Unzulängliche Grundstücke
- Erschließungsmängel
- ....

→ Unterscheidung:

- Ordnungsmaßnahmen: z.B.
  - Bodenordnung einschl. Erwerb von Grundstücken
  - Umzug von Bewohnern/Betrieben
  - Herstellung
  - ....
- Baumaßnahmen: z.B.
  - Modernisierung und Instandsetzung
  - Neubau und Ersatzbauten
  - Errichtung und Änderung von Gemeinschafts-, Folgeeinrichtungen
  - ...

- Entwicklungsmaßnahmen

→ erstmalige Entwicklung eines Ortes / Ortsteils od. Entwicklung im Rahmen einer neuen städtebaulichen Konzeption

- Verfahren ähnlich wie Sanierung
- Wirtschaftliche Bedeutung : relativ gering im vgl. zu anderen Leistungsbereichen
- Durch Städte selbst od. Einschaltung kommunaler Trägerunternehmen

## 5. Grundbegriffe zum Wohnungs- und Gewerbebau, sowie zur Bewirtschaftung

### 5.1. Grundbegriffe zum Wohnungs- und Gewerbebau

- Unterscheidung nach Art der baulichen Nutzung:
  - Wohnbauflächen
  - Gemischte Bauflächen
  - Gewerbliche Bauflächen
  - Sonderbauflächen
  
- Unterscheidung nach Bauweise
  - offene Bauweise → freistehend mit seitlichem Grenzabstand (sog. Bauwich)
  - geschlossene Bauweise → Häuser lückenlos ohne seitlichen Grenzabstand
  - umfasst auch: Dachform, Dachneigung, Firstrichtung
  
- Aufgaben und Stellung der am Bau beteiligten Personen

#### Bauherr:

Derjenige der die Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen/ anderen Gebäuden zu schaffen hat (Grundstückserwerb, Baugenehmigung beantragen, Finanzmittelbeschaffung) trägt Risiken für Bauausführung und Baukosten

#### Architekt:

Planverfasser, im Rahmen des Architektenvertrags mit Bauherr verantwortlich für Beachtung der Regeln der Baukunst und Bautechnik

#### Planungsausführende:

Unternehmen die die erforderlichen Gewerke aufgrund Bauvertrag mit Bauherr errichten (Aushub, Maurer, Zimmerer, Rohbau, Ausbaugewerke (Estrich, Elektro-, Putz- Fliesenarbeiten))

### - Arten der Vergabe von Bauleistungen

- öffentliche Ausschreibung (über Anzeige, → hohe Bieterzahl, aber auch hohe Kosten)
  
- Beschränkte Ausschreibung ohne öffentl. Teilnahmewettbewerb  
(i.d. Praxis der Wohnungsunternehmen die Regel ( Aufforderung an beschränkten Teilnehmerkreis)
  
- Beschränkte Ausschreibung nach öffentl. Teilnahmewettbewerb  
(Anzeige mit Aufforderung zum Bewerben, aus Bewerbern werden 3-4 Unternehmen zur Angebotsabgabe aufgefordert)
  
- Freihändige Vergabe ohne öffentl. Teilnahmewettbewerb  
(ohne besondere förmliche Vorschriften)
  
- Freihändige Vergabe nach öffentl. Teilnahmewettbewerb  
(kritische Auswahl nach Wettbewerb)

- VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen) und Bauvertrag

→ Regelt Vergabe / Ausführung / Allgemeine technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen

→ hat keine Gesetzescharakter, ausdrückliche Vereinbarung ist nötig damit sie Vertragsbestandteil wird

- Versicherungsschutz während der Bauzeit

→ Bauleistungs-Versicherung (Bauwesen-Versicherung)

→ Schäden an Bauleistungen, z.B. Stahlbetondecke stürzt ein

→ ersetzt alle Kosten die während Bauzeit durch unvorhergesehene Beschädigungen oder Zerstörungen der versicherten Bauleistungen sowie Diebstahl eingebauter Materialien entstehen

→ Bauherrenhaftpflicht

→ schützt Bauherrn bis Bezugsfertigkeit gegen Haftpflichtansprüche Dritter (z.B. Spielendes Kind fällt nicht in ordnungsgemäß abgedeckten Kanalschacht)

- Bauabrechnung

- Leistungen sind prüfbar abzurechnen
- Übersichtliche Aufstellung erforderlich
- Schlussrechnungen des Gewerks werden erstellt

- Bauabnahme

- Protokoll wird gefertigt
- Inhalt: - Bauvorhaben / Gewerke / Auftraggeber und Auftragnehmer / teilnehmende Personen / Mängelaufstellung / Frist zur Mängelbehebung / Abnahmeerklärung / Ort / Datum / Unterschriften

## 5.2 Einzelne Aspekte der wirtschaftlichen Grundlagen des Wohnungs- und Gewerbebaus

- Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Objekte erstellen
  - umfasst sowohl die Aufwendungen für den Erwerb des Grundstücks als auch die Herstellungskosten des Gebäudes
  - Finanzierung (Eigenkapital oder Fremdkapital) ist zu berücksichtigen
  - Zinsbindungsdauer berücksichtigen
  - Aufwendungen für spätere Bewirtschaftung sind einzubeziehen (vgl. unten)
  - bei Veräußerungsabsicht → Risikominimierung durch Veräußerung vor Baubeginn, dem stehen Festpreisvereinbarungen gegenüber
  - Finanzielle Risiken, wenn nicht alle die Kosten beeinflussenden Faktoren bei der Planung berücksichtigt wurden
  - Laufende Überwachung der finanziellen Daten (Fortführung und Überarbeitung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen)

## 5.3 Einzelne Aspekte bei der Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien

- nicht Veräußerung, sondern Bestand halten
- geht über den Abschluss eines Mietvertrages hinaus
- Andere Gegebenheiten ggü. dem Gebrauch/Verbrauch i.d.R. kurzfristig genutzter sonstiger Produkt z.B. in der Industrie
- lfd. Instandhaltung ⇔ fallweise geplante Instandhaltung /Modernisierung
- Zur planmäßigen Bewirtschaftung: Portfolioanalyse, d.h. Einteilung der Objekte in verschiedene Kategorien durchführen → Bestandsanalyse: zb. Welche Objekte modernisieren, welche veräußern, welche abreißen und neu bebauen, welche nur laufende Instandhaltung durchführen
- Mieterstruktur bei Vermietung beachten (planmäßiges Vorgehen)
- Risikomanagement zur Sicherstellung der weiteren Vermietbarkeit: Marktbeobachtung durchführen, interne Faktoren berücksichtigen (welche Maßnahmen sind rentierlich durchführbar)
- Wichtig Beobachtung des Kapitalmarkts: Wichtigkeit der Finanzierungskosten bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Überregionale Einflussfaktoren beobachten z.B. Veränderung des steuerlichen Umfeldes, Eigenheimförderung, Wirkungen der EU-Osterweiterung (erwartete Wanderungsbewegungen)



- Arbeitsmarktentwicklung am Ort beobachten
- Unterschiedliche Marktentwicklung abhängig von Region bzw. Stadt- Land- Belegenheit der Objekte
- Vermeidung Sozialer Brennpunkte
- Berücksichtigung der Altersentwicklung der Bevölkerung (Altersgerechte Wohnungsumbauten)

