

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| Vorwort | V |
| Zum Geleit | VII |
| Autorenverzeichnis | IX |
| Abkürzungsverzeichnis | XXXIX |
| 1. Grundlagen | 1 |
| 1.1. Von der Ethik des Immobilienrethandberufes | 1 |
| 1.1.1. Einleitung | 1 |
| 1.1.2. Begriff | 1 |
| 1.1.3. Die Herausbildung von Standes- und Verbands- regeln | 2 |
| 1.1.4. Die Bedeutung der Werte | 4 |
| 1.1.4.1. Der Homo Oeconomicus auf dem Weg in die Zukunft | 5 |
| 1.1.4.2. Welche Werte kennen wir? | 6 |
| 1.1.5. Von der Führung auf Basis von Werten | 8 |
| 1.1.5.1. Der Umgang mit Korruption | 9 |
| 1.1.5.2. Ehrlich zu Ehrlich | 10 |
| 1.1.5.3. Von der Verschmelzung verschiedener Unter- nehmenskulturen | 11 |
| 1.1.6. Conclusio | 12 |
| 1.2. Rechte und Pflichten des Hausverwalters | 14 |
| 1.2.1. Pflichtenkatalog | 14 |
| 1.2.1.1. Der „Bevollmächtigtungsvertrag“ nach ABGB | 15 |
| 1.2.1.2. Die Verwaltungsbestimmungen des WEG als lex specialis | 18 |
| 1.2.2. Honorar | 20 |
| 1.2.2.1. Widerruf der Honorarrichtlinien mit Stichtag 31.12.2005 | 20 |
| 1.2.2.2. Pauschalhonorar versus „Stundenhonorar“ | 21 |
| 1.3. Die Haftung des Hausverwalters | 22 |
| 1.3.1. Allgemeines | 22 |
| 1.3.2. Wem gegenüber haftet der Hausverwalter? | 22 |
| 1.3.2.1. Zivilrechtliche Haftung | 22 |
| 1.3.2.2. Strafrechtliche Haftung | 24 |
| 1.3.3. Wofür haftet der Hausverwalter? | 24 |
| 1.3.3.1. Haftungsfälle | 24 |

| | | |
|------------|---|----|
| 1.3.3.2. | Die Haftung für Gebäudesicherheit | 25 |
| 1.3.3.2.1. | Der „Stand der Technik“ als Haftungsmaßstab | 25 |
| 1.3.3.2.2. | Vertragshaftung | 26 |
| 1.3.3.2.3. | Allgemeine Verkehrssicherungspflicht | 27 |
| 1.3.4. | Haftungsausschluss | 28 |
| 1.3.5. | Absicherungen | 28 |
| 1.3.5.1. | Gesetzliche Vermögensschadenhaftpflicht- versicherung | 28 |
| 1.3.5.2. | Freiwillige Versicherungen | 29 |
| 1.4. | Der Immobilienverwaltungsvertrag | 29 |
| 1.4.1. | Verwalterbestellung und Auflösung des Verwaltungsvertrages nach ABGB | 29 |
| 1.4.1.1. | Die Bestellung des Verwalters | 29 |
| 1.4.1.2. | Die Auflösung des Verwaltungsvertrages | 30 |
| 1.4.2. | Verwalterbestellung und Auflösung des Verwaltungsvertrages nach WEG | 30 |
| 1.4.2.1. | Die Bestellung des Verwalters | 30 |
| 1.4.2.2. | Die Auflösung des Verwaltungsvertrages | 30 |
| 1.4.3. | Vertragsgestaltung | 31 |
| 1.5. | Die Vollmacht | 32 |
| 1.6. | Vertragspraxis in der Hausverwaltung | 34 |
| 1.6.1. | Mietvertrag | 34 |
| 1.6.2. | Mietvertragserstellung | 34 |
| 1.6.3. | Mietzinsbildung | 34 |
| 1.6.3.1. | Der freie Mietzins | 34 |
| 1.6.3.2. | Der angemessene Hauptmietzins | 35 |
| 1.6.3.3. | Der Richtwertmietzins | 36 |
| 1.6.3.4. | Der Kategorie-D-Mietzins | 37 |
| 1.6.4. | Befristungsmöglichkeiten | 37 |
| 1.6.5. | Vertragsmuster | 38 |
| 1.6.5.1. | Geschäftsraummiete | 39 |
| 1.6.5.2. | Angemessener Hauptmietzins | 45 |
| 1.6.5.3. | Richtwert | 51 |
| 1.6.5.4. | Kategorie-D-Mietzins | 57 |
| 1.6.5.5. | MRG-Teilanwendung, freier Hauptmietzins | 63 |
| 1.6.5.6. | MRG-Vollausnahmebereich, freier Haupt- mietzins | 70 |
| 1.6.6. | Zusatzvereinbarungen zum Mietvertrag (Ergänzung Punkt „sonstige Vereinbarungen“) | 77 |
| 1.6.7. | Kautions | 77 |
| 1.6.7.1. | Höhe der Kautions | 77 |
| 1.6.7.2. | Verzinsung und Rückzahlung der Kautions | 78 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1.6.8. | Vergebührung | 78 |
| 1.6.8.1. | Allgemeine Bestimmungen | 78 |
| 1.6.8.2. | Bestimmungen bezüglich Wohnungsmietverträge ... | 79 |
| 1.6.8.3. | Zusätze, Nachträge | 79 |
| 1.6.8.4. | Wichtigste Gebührenbefreiungen | 80 |
| 1.6.8.5. | Aufzeichnungen | 80 |
| 1.6.8.6. | Kosten des Mietvertrages | 80 |
| 1.6.9. | Vertragsmanagement | 81 |
| 1.6.9.1. | Gesetzlich normierte Mieterhöhungstatbestände | 81 |
| 1.6.9.2. | Indexierung | 83 |
| 1.7. | Wahl der richtigen Hausverwaltung | 84 |
| 1.7.1. | Hauptkriterium Preis | 84 |
| 1.7.2. | Checkliste zur „Wahl der richtigen Hausverwaltung“ | 85 |
| 1.7.2.1. | Allgemeine Fragen | 85 |
| 1.7.2.2. | Fragen Alleineigentum und Miteigentum | 86 |
| 1.7.2.3. | Fragen Wohnungseigentum | 86 |
| 1.7.3. | Checkliste zur „Entscheidung der Verwaltungs- übernahme“ | 87 |
| 1.7.3.1. | Allgemeine Fragen | 87 |
| 1.7.3.2. | Fragen Alleineigentum und Miteigentum | 87 |
| 1.7.3.3. | Fragen Wohnungseigentum | 88 |
| 1.8. | Neue Immobilienmakler-Verordnung: Kürzung der Mieter- höchstprovision bei Wohnungs- und Einfamilienhausmieten ... | 88 |
| 2. | Der Leistungskatalog | 93 |
| 2.1. | Allgemeine (infrastrukturelle) Verwaltungstätigkeit | 94 |
| 2.2. | Kaufmännische Verwaltungstätigkeit | 98 |
| 2.2.1. | Ausarbeitung der Grundlagen der Verrechnung auf Basis der bestehenden Bestandsverträge und gesetzlichen Bestimmungen | 98 |
| 2.2.2. | Laufende Durchführung der Verrechnung für den Auftraggeber | 98 |
| 2.2.3. | Abrechnung mit dem Auftraggeber bzw den Auftraggebern | 99 |
| 2.2.4. | Umsatzerfassung und Umsatzauswertung samt Reporting | 99 |
| 2.2.5. | Hausbesorgerabrechnung | 100 |
| 2.3. | Technische Verwaltungstätigkeit | 100 |
| 2.3.1. | MRG – Erhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudes | 100 |
| 2.3.2. | WEG – Erhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudes | 100 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 2.3.3. | Organisation und Überwachung der haus- technischen Betreuung | 101 |
| 2.3.4. | Was wird kontrolliert? | 101 |
| 2.4. | Bewirtschaftung und Ertragsoptimierung | 102 |
| 2.5. | Gesondert zu honorierende Zusatzleistungen | 103 |
| 2.5.1. | Objektreorganisation | 103 |
| 2.5.1.1. | Ist-Analyse | 104 |
| 2.5.1.2. | Formulierung des Sollzustandes | 104 |
| 3. | Die organisatorischen Rahmenbedingungen | 106 |
| 3.1. | System der betrieblichen Ziele | 106 |
| 3.2. | Organisation der Führungsspitze | 108 |
| 3.3. | Führungsinstrumente | 109 |
| 3.3.1. | Führung von Menschen | 109 |
| 3.3.2. | Führung als strukturelle Aufgabe | 110 |
| 3.4. | Führungsprinzipien und Managementmethoden | 111 |
| 3.5. | Planung und Entscheidung | 113 |
| 3.6. | Aufbauorganisation | 116 |
| 3.6.1. | Aufgabenanalyse | 117 |
| 3.6.2. | Stellen- und Instanzen-Bildung | 118 |
| 3.6.3. | Organisationssysteme | 119 |
| 3.6.4. | Kommunikationssystem | 121 |
| 3.7. | Ablauforganisation | 122 |
| 3.7.1. | Organisation des Arbeitsinhalts | 122 |
| 3.7.2. | Organisation der Arbeitszeit | 122 |
| 3.7.3. | Organisation des Arbeitsraums | 123 |
| 3.7.4. | Optimierungswege | 124 |
| 3.8. | Das Interne Kontrollsystem | 125 |
| 3.8.1. | Begriff und Aufgaben des Internen Kontroll- systems | 125 |
| 3.8.2. | Zielsetzung und Implementierung | 126 |
| 3.8.2.1. | Wirtschaftlichkeit und Effizienz | 129 |
| 3.8.2.2. | Checkliste: Kontrollziele Internes Kontrollsystem ... | 130 |
| 3.8.3. | Prüffelder im Bereich Hausverwaltung in der Praxis | 130 |
| 3.8.3.1. | IKS und EDV | 130 |
| 3.8.3.2. | IKS und Zahlungsverkehr | 132 |
| 3.8.3.2.1. | Handkassen | 132 |
| 3.8.3.2.2. | Bankverbindungen und Safe | 132 |
| 3.8.3.3. | Kautionen (Sparbücher, Bankgarantien, Kautionen auf Sperrkonten) | 133 |
| 3.8.3.4. | IKS und Einkauf bzw Beauftragung von Leistungen für Objekte | 133 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 3.8.3.5. | IKS und Personal | 134 |
| 3.8.3.6. | IKS und Berichtswesen samt internem Reporting | 135 |
| 3.8.3.7. | IKS und Sicherheit/Kommunikation | 135 |
| 3.8.3.8. | IKS und der Immobilitentreuhandbetrieb | 135 |
| 3.8.3.9. | Prozessablauf einer IKS-Einführung/ -Restrukturierung | 137 |
| 3.8.4. | Ab wann wird ein IKS notwendig? | 138 |
| 3.8.5. | Wer beurteilt die Abläufe? | 139 |
| 3.8.6. | Chancen und Nutzen für die Öffentlichkeits- arbeit | 139 |
| 3.8.7. | Wichtige Internationale Standards | 139 |
| 3.9. | Personal | 140 |
| 3.9.1. | Personalauswahl | 142 |
| 3.9.1.1. | Stellenbeschreibung | 142 |
| 3.9.1.2. | Anforderungsprofil | 143 |
| 3.9.1.3. | Analyseverfahren zur Auswahl | 143 |
| 3.9.1.4. | Bewerbungsgespräch | 144 |
| 3.9.2. | Personaleinsatz | 144 |
| 3.9.3. | Personalentwicklung | 145 |
| 3.9.4. | Entlohnung | 146 |
| 3.10. | Entwicklungstendenzen zukünftiger Organisationsformen | 147 |
| 3.11. | Rechtsformwahl | 149 |
| 3.11.1. | Das Einzelunternehmen | 150 |
| 3.11.2. | Die offene Gesellschaft – OG | 153 |
| 3.11.3. | GmbH & Co KG | 156 |
| 3.11.4. | Vergleich GmbH & Co KG – KG | 160 |
| 3.11.5. | Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung – GmbH | 161 |
| 3.11.6. | Umgründung | 168 |
| 3.11.7. | Verschmelzung | 168 |
| 3.11.8. | Umwandlung | 170 |
| 3.11.9. | Einbringung | 173 |
| 3.11.10. | Zusammenschluss | 174 |
| 3.11.11. | Realteilung | 175 |
| 3.11.12. | Spaltung | 176 |
| 3.11.13. | Sonstige Rechtsfolgen | 177 |
| 3.12. | Controlling für Immobilienverwaltungen | 177 |
| 3.12.1. | Funktionale und institutionelle Aspekte | 178 |
| 3.12.2. | Einführung eines praxisorientierten Controllings | 178 |
| 3.12.3. | Outsourcing an externe Berater | 179 |
| 3.12.4. | Conclusio | 179 |

| | | |
|------------|---|-----|
| 3.13. | Grundstruktur des Benchmarking für Immobilien- | |
| | verwaltungen | 180 |
| 3.13.1. | Honorarorientierte Kennzahlen | 180 |
| 3.13.2. | Leistungsorientierte Kennzahlen | 181 |
| 3.13.3. | Kostenorientierte Kennzahlen | 182 |
| 3.13.4. | Kennzahlenbaum | 182 |
| 3.13.5. | Vorteile des Benchmarkings für Immobilien- | |
| | verwalter | 185 |
| 4. | Schlichtungsstellenverfahren/Behördenwege | 187 |
| 4.1. | Das wohnrechtliche Außerstreitverfahren | 187 |
| 4.1.1. | Allgemeines | 187 |
| 4.1.2. | Verfahrensgrundsätze | 188 |
| 4.1.3. | Exkurs: Einstweiliger Mietzins im Vollenwendungsbereich des MRG | 190 |
| 4.2. | Die Schlichtungsstellen | 190 |
| 5. | Liegenschaftsbewertung | 192 |
| 5.1. | Allgemeines | 192 |
| 5.1.1. | Historischer Rückblick | 192 |
| 5.1.2. | Nationale und internationale Normen | 192 |
| 5.1.3. | Anwendungsbereich | 193 |
| 5.1.3.1. | LBG | 193 |
| 5.1.3.2. | ÖNORM B 1802 Teil 1 bis 3 | 194 |
| 5.1.3.2.1. | Was ist eine ÖNORM? | 194 |
| 5.1.3.2.2. | Aktualität des Normenwerks | 194 |
| 5.1.3.2.3. | Sorgfaltsmaßstab gemäß ÖNORM B 1802 | 195 |
| 5.1.4. | Markt | 195 |
| 5.1.5. | Wert – Preis | 196 |
| 5.1.6. | Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens | 196 |
| 5.2. | Wertermittlung | 197 |
| 5.2.1. | Verkehrswert | 197 |
| 5.2.2. | Wertermittlungsverfahren | 198 |
| 5.2.3. | Welches Verfahren für welche Bewertung? | 199 |
| 5.2.4. | Vergleichswert | 200 |
| 5.2.4.1. | Anwendungsfälle | 201 |
| 5.2.4.2. | Ablaufschema | 201 |
| 5.2.5. | Sachwert | 202 |
| 5.2.5.1. | Bodenwert | 202 |
| 5.2.5.2. | Bauwert | 203 |
| 5.2.5.3. | Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs | 203 |

| | | |
|------------|---|-----|
| 5.2.5.4. | Alterswertminderung | 204 |
| 5.2.5.4.1. | Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer | 204 |
| 5.2.5.4.2. | Lebensdauer einzelner Objektarten – eine Bandbreite | 205 |
| 5.2.5.5. | Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes | 210 |
| 5.2.5.6. | Außenanlagen | 210 |
| 5.2.5.7. | Umsatzsteuer | 210 |
| 5.2.5.8. | Anwendungsfälle | 211 |
| 5.2.5.9. | Ablaufschema | 211 |
| 5.2.5.10. | Berechnungsbeispiel | 212 |
| 5.2.6. | Ertragswert | 213 |
| 5.2.6.1. | Liegenschaftszinssatz | 214 |
| 5.2.6.2. | Renditedefinitionen | 219 |
| 5.2.6.2.1. | Anfangsrendite | 219 |
| 5.2.6.2.2. | Objekt-Rendite | 220 |
| 5.2.6.2.3. | Investment-Rendite | 221 |
| 5.2.6.3. | Anwendungsfälle | 221 |
| 5.2.6.4. | Ablaufschema | 222 |
| 5.2.6.5. | Vervielfältiger – Rolle des Bodenwertes | 223 |
| 5.2.6.6. | Ablaufschema Ertragswert | 225 |
| 5.2.6.7. | Berechnungsbeispiel – Ertragswertverfahren | 226 |
| 5.2.6.8. | Berechnungsbeispiel – diskontierter Bodenwert | 227 |
| 5.2.6.9. | Berechnungsbeispiel – vereinfachtes Ertragswert- verfahren | 227 |
| 5.2.6.10. | Bewertung von Liegenschaftsanteilen | 228 |
| 5.2.7. | DCF – Discounted-Cash-Flow-Verfahren | 229 |
| 5.2.7.1. | Anwendungsbereich | 230 |
| 5.3. | Finanzmathematische Grundformeln nachschüssige Zahlungsweise | 230 |
| 5.3.1. | Zinsfaktor | 230 |
| 5.3.2. | Kapitalendwert | 230 |
| 5.3.3. | Kapitalbarwert | 230 |
| 5.3.4. | Rentenendwert | 231 |
| 5.3.5. | Rentenbarwert | 231 |
| 5.3.6. | Ewige Rente | 231 |
| 5.3.7. | Annuität | 231 |
| 5.3.8. | Wechselbeziehung zwischen den Faktoren (nachschüssige Zahlungsweise) | 232 |

| | |
|---|-----|
| 6. Immobiliencontrolling und -benchmarking für Immobilienunternehmen | 233 |
| 6.1. Immobiliencontrolling | 233 |
| 6.1.1. Einführung und Einordnung | 233 |
| 6.1.1.1. Der idealtypische Aufgabenkatalog des Controllerns | 234 |
| 6.1.2. Ziele | 235 |
| 6.1.3. Abgrenzung strategisches vs operatives Controlling | 236 |
| 6.1.4. Zielausrichtung und Implementierungsgrad | 238 |
| 6.1.5. Ablauf eines lebenszyklusorientierten Immobiliencontrolling | 240 |
| 6.2. Immobilienkostenrechnung | 241 |
| 6.2.1. Erfolgsgrößen des Rechnungswesens | 241 |
| 6.2.2. Implementierung einer Kostenrechnung | 243 |
| 6.2.3. Überleitung des Aufwandes in Kosten | 243 |
| 6.2.4. Zusammenhang der einzelnen Komponenten | 244 |
| 6.2.5. Grundprinzipien der Kostenrechnung | 245 |
| 6.2.6. Kostenartenrechnung und Abgrenzung zum Produktionsbetrieb | 246 |
| 6.2.7. Kostenstellenrechnung | 247 |
| 6.2.8. Kostenträgerrechnung | 249 |
| 6.2.9. Divisionskalkulation | 249 |
| 6.2.10. Kostenträgererfolgsrechnung | 249 |
| 6.2.11. Deckungsbeitragsrechnung | 250 |
| 6.2.12. Abgrenzung Vollkosten- vs Teilkostenrechnung | 254 |
| 6.2.13. Kostenplanung und Kostenkontrolle | 254 |
| 6.3. Shareholder Value | 254 |
| 6.4. Owner-Value-Ansatz | 256 |
| 6.5. Kennzahlen | 258 |
| 6.6. Immobilienbenchmarking | 263 |
| 6.6.1. Ausgangssituation | 264 |
| 6.6.2. Erwartungen an ein Immobilienbenchmarking | 265 |
| 6.6.3. Arten von Benchmarking | 266 |
| 6.6.4. Der Benchmarking-Zyklus | 268 |
| 7. Rechnungswesen in der Hausverwaltung | 273 |
| 7.1. Organisation der Buchhaltung | 273 |
| 7.1.1. Buchhaltung und Bewirtschaftungsabrechnungen im Hausverwaltungsbetrieb | 273 |
| 7.1.2. Einführung, Begriffe, Zweck, Grundsätze | 275 |
| 7.1.3. Begriffe | 276 |

| | | |
|------------|---|-----|
| 7.1.4. | Effiziente Wege zur Gestaltung der Treuhandbuchhaltung | 276 |
| 7.1.4.1. | Organisation der Buchhaltung | 276 |
| 7.1.4.1.1. | Belegaufbereitung | 276 |
| 7.1.4.1.2. | Belegverarbeitung und -kontierung | 277 |
| 7.1.4.1.3. | Belegablage | 278 |
| 7.1.4.2. | Rechtsgrundlagen | 279 |
| 7.1.4.2.1. | Allgemeine Vorschriften | 279 |
| 7.1.4.2.2. | Buchführungspflicht | 279 |
| 7.1.4.2.3. | Rechnungslegungsgrenzen und -pflichten | 279 |
| 7.1.4.2.4. | GoB – handelsrechtlich – steuerlich | 280 |
| 7.1.4.2.5. | GoEDVB | 280 |
| 7.1.5. | Die Bestandteile der Abrechnungen | 282 |
| 7.1.5.1. | Rechtliche Grundlagen | 282 |
| 7.1.5.2. | Bewirtschaftungskosten (WEG) | 283 |
| 7.1.5.3. | Instandhaltung, Instandsetzung und Herstellung | 283 |
| 7.1.5.3.1. | Instandhaltung | 283 |
| 7.1.5.3.2. | Instandsetzung | 284 |
| 7.1.5.3.3. | Herstellung | 284 |
| 7.1.5.4. | Kostenverteilung | 284 |
| 7.1.5.4.1. | Vollanwendungsbereich | 284 |
| 7.1.5.5. | Abrechnung | 285 |
| 7.1.5.6. | Auslagen für Verwaltung – § 22 MRG | 285 |
| 7.1.5.7. | Auslagen für Hausbetreuung – § 23 MRG | 285 |
| 7.1.5.8. | Besondere Aufwendungen gemäß § 24 | 286 |
| 7.1.5.8.1. | Kosten für die Gemeinschaftsanlagen | 286 |
| 7.1.5.8.2. | Kosten der gemeinsamen Wärmeversorgung | 286 |
| 7.1.5.8.3. | Grünanlagen | 286 |
| 7.1.6. | Inhalt und Prüfung der Abrechnung | 286 |
| 7.1.6.1. | Zusammenfassung, um eine Prüfung der Abrechnung gesichert vornehmen zu können | 287 |
| 7.1.6.1.1. | Wichtige Abrechnungs- und Verjährungsfristen | 287 |
| 7.2. | Einkommensteuer und Gewinnermittlung des Immobilien-treuhänders | 288 |
| 7.2.1. | Einkunftsart des Immobilientreuhänders im Überblick | 288 |
| 7.2.2. | Die Einkunftsarten nach § 22 Z 2 und § 23 EStG | 289 |
| 7.2.3. | Abgrenzung: Gewerbebetrieb – Vermögensverwaltung | 291 |
| 7.2.4. | Gewinnermittlung | 292 |
| 7.2.4.1. | Arten der Gewinnermittlung im EStG | 292 |

| | | |
|------------|---|-----|
| 7.2.4.2. | Unterschiede der Gewinnermittlung | 292 |
| 7.2.4.2.1. | Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs 1 EStG und Einnahmen-Ausgabenrechnung nach § 4 Abs 3 EStG | 292 |
| 7.2.4.2.2. | Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs 1 EStG und § 5 Abs 1 EStG | 293 |
| 7.2.4.3. | Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs 1 EStG | 295 |
| 7.2.4.4. | Betriebsvermögensvergleich nach § 5 Abs 1 EStG | 295 |
| 7.2.4.5. | Rechnungslegungspflicht | 295 |
| 7.2.4.6. | Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben nach § 4 Abs 3 EStG | 296 |
| 7.2.4.7. | Besteuerung nach Durchschnittssätzen gemäß § 17 EStG | 298 |
| 7.2.4.8. | Betriebsausgabenpauschalierung („Basispauschalierung“) | 298 |
| 7.2.4.9. | Durchschnittssätze für Gruppen von Steuerpflichtigen | 299 |
| 7.2.5. | Steuerbegünstigung nach § 10 EStG | 300 |
| 7.2.6. | Exkurs zur Steuerreform (KonStG 2020) | 302 |
| 7.2.6.1. | Beschleunigte Abschreibungen für Gebäude | 302 |
| 7.2.6.2. | Degressive Abschreibung | 303 |
| 7.2.6.3. | Verlustrücktrag | 303 |
| 7.2.7. | COVID-19-Investitionsprämie | 303 |
| 7.2.8. | Erhebung der Einkommensteuer | 305 |
| 7.2.8.1. | Veranlagung | 305 |
| 7.2.8.2. | Vorauszahlung | 306 |
| 7.3. | Umsatzsteuer | 307 |
| 7.3.1. | Umsatzsteuer allgemein | 307 |
| 7.3.1.1. | Charakterisierung | 307 |
| 7.3.1.2. | System der Umsatzsteuer | 307 |
| 7.3.1.3. | Der Unternehmer (§ 2 UStG) | 308 |
| 7.3.1.4. | Das Unternehmen | 310 |
| 7.3.1.5. | Steuerbare Umsätze | 311 |
| 7.3.1.6. | Lieferungen und sonstige Leistungen (§ 3, § 3a UStG) | 312 |
| 7.3.1.7. | Bemessungsgrundlage (§ 4 UStG) | 314 |
| 7.3.1.8. | Steuerbefreiungen | 315 |
| 7.3.1.9. | Steuersätze | 318 |
| 7.3.1.10. | Rechnungen | 321 |
| 7.3.1.11. | Vorsteuerabzug | 324 |
| 7.3.1.12. | Vorsteuerberichtigung | 325 |

| | | |
|------------|--|-----|
| 7.3.1.13. | Entstehen der Steuerschuld | 327 |
| 7.3.1.14. | Durchführung und Fälligkeit der Besteuerung | 328 |
| 7.3.2. | Wichtige Aspekte der Umsatzsteuer im Zusammenhang mit Immobilien | 329 |
| 7.3.2.1. | Kleinunternehmer | 329 |
| 7.3.2.2. | Vorsteuerabzug vor Ausführung steuerpflichtiger Umsätze | 330 |
| 7.3.2.3. | Umsatzsteuer bei gemischter Nutzung von Gebäuden | 330 |
| 7.3.2.4. | Sonderfälle des Vorsteuerabzuges | 331 |
| 7.3.2.4.1. | Mietepool | 331 |
| 7.3.2.4.2. | Vorsteuerabzug bei anderen „Gemeinschaften“ | 331 |
| 7.3.2.5. | Umsatzsteuer bei Verkauf, Schenkung und Aufgabe der entgeltlichen Tätigkeit | 332 |
| 7.3.2.6. | Umsatzsteuer bei Übergang von Todes wegen | 334 |
| 7.3.2.7. | Belegaufbewahrung | 334 |
| 7.3.2.8. | Umsatzsteuer bei Bauleistungen | 334 |
| 7.3.2.8.1. | Grundsätze | 334 |
| 7.3.2.8.2. | Mit einer Bauleistung beauftragter Unternehmer | 335 |
| 7.3.2.8.3. | Unternehmer, der üblicherweise Bauleistungen erbringt | 335 |
| 7.3.2.9. | Hausverwalter und Vermietung | 335 |
| 7.3.2.9.1. | Rechnungsausstellung – Grundsätze | 335 |
| 7.3.2.9.2. | „Dauerrechnung“ | 335 |
| 7.3.2.9.3. | Unechte Steuerbefreiung für Versicherungs- vertreter | 336 |
| 7.3.2.9.4. | Innergemeinschaftlicher Erwerb | 336 |
| 7.3.2.9.5. | Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG) | 336 |
| 7.3.2.10. | Überprüfungsmöglichkeit der UID | 337 |
| 7.4. | Steuerliche Behandlung | 337 |
| 7.4.1. | „Erhaltung“ und „Verbesserung“ im Steuerrecht | 337 |
| 7.4.2. | „Erhaltung“ im Steuerrecht | 338 |
| 7.4.3. | „Herstellung“ im Steuerrecht | 340 |
| 7.4.4. | „Erhaltung“ und „Verbesserung“ für Abfindungen gem § 10 MRG im Steuerrecht | 341 |
| 8. | Die Versicherung | 342 |
| 8.1. | Welche Liegenschaften sind wie zu versichern? | 342 |
| 8.1.1. | Grund und Boden | 342 |
| 8.1.2. | Rohbau | 342 |
| 8.1.2.1. | Baurücklassversicherung | 342 |
| 8.1.3. | Wohnimmobilie | 343 |
| 8.1.4. | Gewerbeimmobilie | 343 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 8.2. | Vergleich – Ausschreibung | 344 |
| 8.3. | Versicherungspakete (Bündelpolizzen) | 344 |
| 8.3.1. | Wohngebäudeversicherung (WGV) | 344 |
| 8.3.2. | Betriebs- und Vermögensschadenhaftpflicht- versicherung | 347 |
| 8.3.2.1. | Rahmenvertrag Wirtschaftskammer Österreich – WKO | 348 |
| 8.3.2.2. | Rahmenvertrag Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder – ÖVI/Wiener Städtische Versicherung AG | 352 |
| 8.3.2.3. | Andere Versicherer | 352 |
| 8.3.3. | Allrisk-Bau-ABC | 352 |
| 8.3.4. | Geschäftsgesamtversicherung | 356 |
| 8.3.5. | Nachbarschaftsrecht | 358 |
| 8.4. | Entscheidungsmatrix/Checkliste | 358 |
| 8.5. | Wohngebäudeversicherung | 358 |
| 8.5.1. | MRG-Häuser | 358 |
| 8.5.2. | WEG-Häuser | 359 |
| 8.5.3. | Bauvereinigungen im Rahmen des Wohnungs- gemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) | 359 |
| 8.6. | Gewerbeberechtigung und Entgelt für Versicherungs- vermittler | 360 |
| 8.6.1. | Versicherungsmakler/Versicherungsberater (§§ 137 ff GewO) | 360 |
| 8.6.2. | Versicherungsagent (§§ 137 ff GewO; §§ 43 ff VersVG) | 360 |
| 8.6.3. | Tipgeber (§ 376 Z 18 Abs 8 GewO) | 361 |
| 8.7. | Haftung des Hausverwalters | 361 |
| 8.7.1. | Haftung gegenüber dem Eigentümer | 361 |
| 8.7.2. | Haftung gegenüber Dritten | 362 |
| 9. | (Tax-)Due-Diligence-Prüfung bei Immobilientransaktionen | 364 |
| 9.1. | Einleitung | 364 |
| 9.2. | Prüfung von Immobilientransaktionen | 365 |
| 9.2.1. | Erläuterung des Begriffes | 366 |
| 9.2.2. | Zweck einer Due-Diligence-Prüfung | 367 |
| 9.2.3. | Stellung einer Due-Diligence-Prüfung im Transaktionsprozess | 368 |
| 9.2.4. | Arten einer Due-Diligence-Prüfung | 369 |
| 9.3. | Bereiche der Due-Diligence-Prüfung | 369 |
| 9.3.1. | Legal Due-Diligence | 370 |
| 9.3.2. | Financial Due-Diligence | 370 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 9.3.3. | Commercial Due-Diligence | 370 |
| 9.3.4. | Tax Due-Diligence | 371 |
| 9.3.5. | Technical Due-Diligence | 371 |
| 9.3.6. | Environmental Due-Diligence | 371 |
| 9.3.7. | Intellectual (Human Resources) Due-Diligence | 371 |
| 9.3.8. | Integration Risk Due-Diligence | 372 |
| 9.4. | Tax Due-Diligence | 373 |
| 9.4.1. | Steuerwirkungsanalyse | 374 |
| 9.4.2. | Ausarbeitung von Handlungsempfehlungen | 374 |
| 9.4.3. | Bestandsaufnahme der steuerlichen Situation | 374 |
| 9.4.4. | Beurteilung der Haftungs- und Risikolage | 375 |
| 9.4.5. | Einflussfaktoren auf den Kaufpreis und Kaufvertrag | 378 |
| 9.4.6. | Erarbeitung einer steueroptimalen Transaktions- struktur | 379 |
| 9.4.6.1. | Steuerwirkungen des Transaktionsvorganges | 379 |
| 9.4.6.2. | Steuerwirkungen der Integration | 379 |
| 9.4.6.3. | Steuerwirkungen der (Weiter-)Veräußerung | 379 |
| 9.5. | Ergebnis und Zusammenfassung | 380 |
| 10. | Richtlinie 2018/844/EU und das Energieausweis-Vorlage- Gesetz 2012 | 383 |
| 10.1. | Einleitung | 383 |
| 10.2. | Rahmen für Klima- und Energiepolitik bis 2030 | 385 |
| 10.3. | Gebäuderichtlinie zur Verringerung des Energieverbrauchs und der Treibhausgas-Emissionen des Gebäudesektors | 386 |
| 10.3.1. | Umsetzung von RL 2010/31/EU in nationales Recht: Schwerpunkt Energieausweis | 387 |
| 10.3.2. | Gebäuderichtlinie 2010/31/EU idF RL 2018/844/EU: Was ist neu? | 389 |
| 10.3.3. | Die Hausverwaltung als Akteur im Bereich Energie- effizienz | 391 |
| 10.4. | Das Energieausweis- Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) | 391 |
| 10.4.1. | Anzeigepflicht in Druckwerken und elektronischen Medien | 392 |
| 10.4.2. | Vorlage- und Aushändigungspflicht | 393 |
| 10.4.2.1. | Ausstellung eines Energieausweises | 395 |
| 10.4.3. | Die wohnrechtliche Umsetzung des EAVG 2012 in den Wohnrechtsmaterien MRG, WGG und WEG | 398 |
| 10.5. | Der Energieausweis und das GWR | 400 |

| | |
|--|------------|
| 11. Ankauf einer Hausverwaltung | 404 |
| 11.1. Allgemeines | 404 |
| 11.1.1. Auswirkungen des Unternehmenskaufs | 404 |
| 11.1.2. Risikoeinschätzung des Unternehmenskaufs per se | 407 |
| 11.1.3. Der Kundenstock | 408 |
| 11.1.4. Ablauf des Unternehmenskaufes | 408 |
| 11.2. Feststellung des Unternehmenswertes | 410 |
| 11.2.1. Subjektiver Unternehmenswert | 411 |
| 11.2.2. Objektivierter Unternehmenswert | 411 |
| 11.2.2.1. Bewertung des betriebsnotwendigen bzw des nicht betriebsnotwendigen Vermögens | 412 |
| 11.2.2.2. Prognose der künftigen finanziellen Überschüsse | 412 |
| 11.2.2.3. Kapitalisierung zukünftiger Überschüsse | 413 |
| 11.2.2.4. Basiszinssatz & Risiko | 413 |
| 11.2.2.5. Preissteigerung: Nominalwert vs Realwert | 415 |
| 11.2.3. Bewertungsverfahren | 416 |
| 11.2.3.1. Ertragswertverfahren und DCF-Verfahren | 417 |
| 11.2.3.2. Praxisbeispiel: Bewertung eines Verwaltungsstocks nach dem Ertragswertverfahren | 417 |
| 11.2.3.3. DCF-Verfahren nach der Entity-Methode | 419 |
| 11.2.3.4. Ableitung des Free Cash Flow | 419 |
| 11.2.3.5. Die Ermittlung des WACC | 420 |
| 11.2.4. Wertschöpfungsvergleich | 421 |
| 11.2.5. Exkurs: Fairness Opinion | 423 |
| 11.3. Asset Deal vs Share Deal | 423 |
| 11.3.1. Asset Deal | 423 |
| 11.3.1.1. Steuerliche Folgen für den Erwerber | 424 |
| 11.3.1.1.1. Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr | 424 |
| 11.3.1.1.2. Umsatzsteuer | 424 |
| 11.3.1.1.3. Abschreibungsbemessungsgrundlage | 425 |
| 11.3.1.2. Steuerliche Behandlung beim Verkäufer | 425 |
| 11.3.1.2.1. Verkauf aus dem steuerlichen Privatvermögen | 425 |
| 11.3.1.2.2. Verkauf aus dem steuerlichen Betriebsvermögen | 426 |
| 11.3.2. Share Deal | 428 |
| 11.3.2.1. Steuerliche Folgen für den Erwerber | 429 |
| 11.3.2.1.1. Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr | 429 |
| 11.3.2.1.2. Umsatzsteuer | 429 |
| 11.3.2.1.3. Abschreibungsbemessungsgrundlage | 430 |
| 11.3.2.1.4. Folgen des Erwerbs einer Kapitalgesellschaft | 430 |
| 11.3.2.1.5. Erwerb einer Personengesellschaft | 431 |

| | | |
|--|--|------------|
| 11.3.2.2. | Steuerliche Behandlung beim Verkäufer | 431 |
| 11.3.2.2.1. | Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften | 432 |
| 11.3.2.2.2. | Verkauf von Anteilen an Personengesellschaften | 432 |
| 12. Finanzierung | | 434 |
| 12.1. Gewerbliche Wohnbau-/Immobilienfinanzierungen | | 434 |
| 12.1.1. | Begriffsabgrenzung | 434 |
| 12.1.2. | Fragen eines Investors und eines Financiers | 435 |
| 12.1.3. | Verwendete Abkürzungen | 436 |
| 12.2. Checklisten für die Vorlage von Bauträger- und gewerblichen Immobilienprojekten bei Banken | | 439 |
| 12.2.1. | Checkliste für Projektbetreiber | 439 |
| 12.2.2. | Checkliste für Wohnbauprojekte (= Bauträgerprojekte) und der Errichtung von Gewerbecomplexen | 439 |
| 12.2.3. | Checkliste für Grundstücke (unbebaut) | 440 |
| 12.2.4. | Checkliste für Neubau | 440 |
| 12.2.5. | Checkliste Projektkonzeption und -verwertung | 441 |
| 12.2.6. | Checkliste für bereits bestehende Wohncomplexe | 442 |
| 12.3. Arten der Immobilienfinanzierungen | | 443 |
| 12.3.1. | Finanzierung von Bauträgerprojekten (Wohnanlagen ohne Wohnbauförderung) | 443 |
| 12.3.1.1. | Abwicklung über eine neu gegründete Projektgesellschaft | 443 |
| 12.3.1.2. | Finanzierungsstruktur einer Bauträgerfinanzierung | 443 |
| 12.3.1.3. | Beispiel der Finanzierungsstruktur | 444 |
| 12.3.1.4. | Übliche Finanzierungsparameter | 446 |
| 12.3.1.5. | Ratenplanmodell gem BTVG | 446 |
| 12.3.1.6. | Verbriefung und Gestion einer Bauträgerfinanzierung | 446 |
| 12.3.1.6.1. | Kredite und Kredithöhe | 446 |
| 12.3.1.6.2. | Finanzierungsvoraussetzungen | 447 |
| 12.3.1.6.3. | Sicherstellungen | 448 |
| 12.3.1.6.4. | Treuhänder | 448 |
| 12.3.1.6.5. | Kreditauszahlung nur nach Baufortschritt und Rechnungslegung | 450 |
| 12.3.1.7. | Basel IV: Ab 2022/2023 wahrscheinlich höhere Eigenmittelunterlegung bei in Bau befindlichen Liegenschaften | 450 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 12.3.2. | Langfristige Finanzierung des Ankaufs von Zins- häusern zum Zweck der langfristigen Vermietung ... | 451 |
| 12.3.2.1. | Einholung der notwendigen Unterlagen (siehe Kap Checkliste 12.2.6.) | 451 |
| 12.3.2.2. | Reinertrag | 452 |
| 12.3.2.3. | Überprüfung der Rückzahlungsfähigkeit (DSCR) ... | 452 |
| 12.3.2.4. | Loan-to-value | 453 |
| 12.3.2.5. | Übliche Finanzierungsparameter | 453 |
| 12.3.2.6. | Berechnung der maximalen Kredithöhe aus dem Reinertrag | 453 |
| 12.3.2.7. | Hauptrisiken | 455 |
| 12.3.2.8. | Basel IV Höhere Eigenmittelunterlegung bei Immobilien bei einer Rückzahlung zu mehr als 50 % aus ihrem Cashflow | 455 |
| 12.3.3. | Kurzfristige Finanzierung des Ankaufs von Zins- häusern und Liegenschaften zum Zweck des kurz- fristigen Weiterverkaufs (gewerblicher Grund- stückshandel) | 456 |
| 12.3.4. | Problem der Einlagenrückgewähr bei der Finanzierung von Share Deals mit Immobilien- besitzgesellschaften | 457 |
| 12.3.4.1. | Allgemeines | 457 |
| 12.3.4.2. | Schutzzweck der Bestimmung | 458 |
| 12.3.4.3. | Zulässige Zahlungen der GmbH an ihre Gesellschafter | 458 |
| 12.3.4.4. | Vom Verbot betroffene Personen | 458 |
| 12.3.4.5. | Nachfragepflicht für die finanzierende Bank | 459 |
| 12.3.4.6. | Verjährung der Rückforderbarkeit der bezahlten Kreditraten | 459 |
| 12.3.4.7. | Ablehnung einer Fusion durch das Firmenbuch- gericht bei der Übertragung von negativem Ver- mögen von der Mutter- auf die Tochtergesellschaft ... | 459 |
| 12.3.4.8. | Zusammenfassung | 460 |
| 12.3.5. | Langfristige Finanzierung der Errichtung einer Büroimmobilie, die vermietet werden soll | 460 |
| 12.3.5.1. | Projektfinanzierung über eine eigens gegründete Projektgesellschaft | 460 |
| 12.3.5.2. | Überprüfung des Projektbetreibers und des Managements | 461 |
| 12.3.5.3. | Überprüfung des Projekts (Checklisten siehe Kap 12.2.2. und 12.2.3.) | 461 |
| 12.3.5.4. | Finanzierung des Ankaufs der Liegenschaft | 461 |

| | | |
|-------------|---|-----|
| 12.3.5.5. | Finanzierung der Errichtungskosten des Gebäudes und der GIK | 462 |
| 12.3.5.6. | Überprüfung der Rückzahlungsbarkeit der Kreditraten (DSCR) | 462 |
| 12.3.5.7. | Finanzierungsparameter | 463 |
| 12.3.5.8. | Finanzierungsvoraussetzungen | 463 |
| 12.3.5.9. | Kreditsicherheiten | 464 |
| 12.3.5.10. | Hauptrisiken | 464 |
| 12.3.5.11. | Reduktion des Risikos | 465 |
| 12.3.5.12. | Basel IV: Ab 2022/2023 wahrscheinlich höhere Eigenmittelunterlegung bei in Bau befindlichen Liegenschaften | 465 |
| 12.3.6. | Wohnimmobilienfinanzierungen für Immobilien-treuhänder | 466 |
| 12.3.6.1. | Finanzierung der Sanierung von Zinshäusern | 466 |
| 12.3.6.2. | Finanzierung der Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen | 471 |
| 12.3.6.2.1. | Vorteile bei der Inanspruchnahme einer Sanierungsfinanzierung durch die Eigentümergemeinschaft | 472 |
| 12.3.6.2.2. | Abwicklung der Finanzierung einer Eigentümergemeinschaft | 472 |
| 12.4. | Alternativen zur klassischen Immobilienfinanzierung | 476 |
| 12.4.1. | Eigenkapital – Mezzaninkapital – Fremdkapital | 476 |
| 12.4.1.1. | Definition und Motive für die Anwendung von Eigen- und Fremdkapital | 476 |
| 12.4.2. | Privatinvestoren (Business Angels) | 477 |
| 12.4.2.1. | Mögliche Ausgangsüberlegungen eines (Immobilien-)Unternehmens, über eine Beteiligung durch Business Angels nachzudenken | 478 |
| 12.4.2.2. | Mögliche Ausgangsüberlegungen eines Business Angels, über eine Beteiligung an einem (Immobilien-)Unternehmen nachzudenken | 478 |
| 12.4.3. | Zusammenfassung | 481 |
| 12.4.3.1. | Prospektpflicht | 482 |
| 12.4.4. | Crowdfunding | 482 |
| 12.4.4.1. | Definition | 482 |
| 12.4.4.2. | Geld für Zinsen (Crowdlending) | 482 |
| 12.4.4.3. | Geld für Beteiligung (Equity based Crowdfunding) | 482 |
| 12.4.4.4. | Grenze für KMG Prospekt und Anwendung des Alternativfinanzierungsgesetzes (AltFG) | 482 |
| 12.4.4.5. | Abwicklung und Anbieter von Crowdfunding in Immobilien | 483 |

| | |
|--|-----|
| 13. Marketing und Immobilienmarketing | 484 |
| 13.1. Marketing als komplexes System | 485 |
| 13.1.1. Marketingdefinition | 486 |
| 13.1.2. Der Marketing-Mix | 487 |
| 13.1.3. Immobilienverwaltung und Marketing (Die 7 Ps) | 488 |
| 13.1.3.1. Trends in der Dienstleistungswirtschaft | 492 |
| 13.1.4. Die Zielgruppen | 492 |
| 13.2. Die 4 Ps im Detail | 493 |
| 13.2.1. Das Produkt (product) | 493 |
| 13.2.2. Die Platzierung (placement) | 496 |
| 13.2.3. Die Kommunikationspolitik (promotion) | 497 |
| 13.2.4. Der Preis (price) | 500 |
| 13.2.4.1. Wie kommt es zu einem Preis? | 501 |
| 13.2.4.2. Preispolitik als Teil des Marketing-Mix | 504 |
| 13.3. Strategisches Marketing | 505 |
| 13.4. Die Leistung der Verwalter ist besser als der Ruf! | 508 |
| 13.5. Zwischennutzung und Immobilienmarketing | 510 |
| 13.6. Digitales Marketing für Immobilitreuhänder | 514 |
| 13.6.1. Definition, Attribute und Abgrenzungen | 514 |
| 13.6.1.1. Suchmaschinenmarketing – SEO und SEA | 516 |
| 13.6.1.2. Social-Media-Marketing – SMM und SMA | 516 |
| 13.6.1.3. E-Mail-Marketing – (One-To-One und One-To-Many) | 517 |
| 13.6.1.4. Content-Marketing | 517 |
| 13.6.2. Nutzungsmöglichkeiten und Beispiele | 518 |
| 13.6.2.1. Austrian Airlines „Christmas Travel Wish List“ | 519 |
| 13.6.2.2. Nike „Design Your Own Shoe“ | 519 |
| 13.6.2.3. IKEA „Place“ App | 519 |
| 14. Projektentwicklung und Projektmanagement | 520 |
| 14.1. Grundlagen und Definitionen | 520 |
| 14.1.1. Erfolgreiche Immobilienprojekte verbinden Standort, Kapital, Projektidee und Nutzer | 520 |
| 14.1.2. Projektentwicklung im technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmen | 521 |
| 14.1.3. Projektentwicklung – organisierte Diskontinuität einer Liegenschaft | 521 |
| 14.1.4. Projekt – Management – Projektmanagement | 521 |
| 14.1.5. Bauträger | 522 |
| 14.1.6. Hausverwalter und Projektentwickler | 523 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 14.2. | Der Projektentwicklungsprozess | 523 |
| 14.2.1. | Projektphasen | 524 |
| 14.2.1.1. | Projektinitiierung | 524 |
| 14.2.1.2. | Projektkonzeption | 524 |
| 14.2.1.3. | Projektkonkretisierung | 525 |
| 14.2.1.4. | Projektrealisierung | 525 |
| 14.2.2. | Leistungen | 526 |
| 14.3. | Leistungsbilder der Projektentwicklung | 526 |
| 14.3.1. | Leistungsbild Akquisition und Machbarkeits- studie | 527 |
| 14.3.1.1. | Definition der Akquisitionsanforderungen | 527 |
| 14.3.1.2. | Akquisition | 527 |
| 14.3.1.3. | Vorprüfung, Bestandsaufnahme, Standortanalyse und Vorstudie | 528 |
| 14.3.1.4. | Machbarkeitsstudie (Feasibility study) auf Basis der Marktanalyse | 529 |
| 14.3.1.5. | Erstellen von Entscheidungsgrundlagen | 529 |
| 14.3.2. | Leistungsbild Erstellen des Nutzerbedarfs- programms/Programming | 530 |
| 14.3.2.1. | Anforderungen formulieren | 530 |
| 14.3.2.2. | Lösungen erarbeiten | 531 |
| 14.3.3. | Leistungsbild Projekt- und Grundstückssicherung ... | 532 |
| 14.3.4. | Leistungsbild Baureifentwicklung und Planung | 533 |
| 14.3.4.1. | Auftragsklarheit zu Beginn der Planung | 533 |
| 14.3.4.2. | Leistungsbilder | 534 |
| 14.3.4.3. | Planungsphasen | 535 |
| 14.3.5. | Bauprojektmanagement | 535 |
| 14.3.5.1. | Leistungsbilder | 536 |
| 14.3.6. | Projektfinanzierungsvermittlung | 537 |
| 14.3.6.1. | Performance einer Immobilieninvestition | 537 |
| 14.3.6.2. | Leistungsbilder | 538 |
| 14.3.7. | Leistungsbild Vertrieb | 539 |
| 14.3.7.1. | Marketing und PR | 539 |
| 14.3.7.2. | Erstvermietung | 540 |
| 14.3.7.3. | Verkauf an Anleger bzw Eigennutzer/ Objektverkauf | 541 |
| 14.3.8. | Übergabe und Projektabschluss | 541 |
| 14.4. | Redevelopment – der Umgang mit vorgenutzten Liegenschaften | 542 |
| 14.4.1. | Definition und Abgrenzung des Begriffs „Redevelopment“ | 543 |
| 14.4.1.1. | Refurbishment | 544 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 14.4.1.2. | Revitalisierung | 544 |
| 14.4.1.3. | Redevelopment | 545 |
| 14.4.2. | Besonderheiten des Redevelopments | 545 |
| 14.4.3. | Zusätzlicher Verfahrensschritt im Redevelopment-Prozess | 546 |
| 14.5. | Honorierung der Projektentwicklungsleistungen | 546 |
| 15. | Facility Management | 548 |
| 15.1. | Zielsetzung des Beitrags | 548 |
| 15.1.1. | Hinführung zum „Ganzheitlichen Immobilienmanagement“ | 548 |
| 15.2. | Begriffsdefinitionen zu Facility Management | 549 |
| 15.2.1. | Definitionen zu Facility Management | 550 |
| 15.2.2. | Abgrenzung Facility Management und Property Management | 551 |
| 15.2.2.1. | Definitionen zu Property Management | 551 |
| 15.2.2.2. | Abgrenzung Facility Management und Property Management | 551 |
| 15.3. | Interessen und Aufgaben | 552 |
| 15.3.1. | Interessen der Stakeholder | 552 |
| 15.3.1.1. | Eigentümer | 552 |
| 15.3.1.2. | Betreiber | 552 |
| 15.3.1.3. | Nutzer | 553 |
| 15.3.2. | Arten von Immobilien mit Facility-Management-Bedarf | 553 |
| 15.3.3. | Wirtschaftliche Bedeutung des Facility Management | 554 |
| 15.4. | Betreiberverantwortung | 554 |
| 15.4.1. | Begriffe und Definitionen | 555 |
| 15.4.1.1. | Verantwortung | 555 |
| 15.4.1.2. | Unternehmer/Arbeitgeber | 555 |
| 15.4.1.3. | Facility-Management-Dienstleister | 556 |
| 15.4.2. | Gesetzliche Unternehmenspflichten | 556 |
| 15.4.2.1. | Spezielle Betreiberpflichten im Facility Management | 556 |
| 15.4.2.2. | Gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen | 557 |
| 15.4.2.3. | Instandhaltung | 559 |
| 15.4.2.4. | Verkehrssicherung | 559 |
| 15.4.2.5. | Hygiene | 559 |
| 15.4.2.6. | Gesetzlich vorgeschriebene Dokumentation | 559 |
| 15.4.3. | Pflichtenübertragung | 559 |
| 15.4.3.1. | Ausmaß der Pflichtenübertragung | 559 |
| 15.4.3.2. | Aufsichts- und Überwachungspflichten | 560 |

| | | |
|------------|---|-----|
| 15.4.4. | Prozessverantwortung im Facility Management | 561 |
| 15.4.4.1. | Bedeutung | 561 |
| 15.4.4.2. | Leistungsangebot | 561 |
| 15.4.5. | Verantwortungslevel | 561 |
| 15.4.5.1. | Verantwortungslevel C | 561 |
| 15.4.5.2. | Verantwortungslevel B | 561 |
| 15.4.5.3. | Verantwortungslevel A | 561 |
| 15.5. | Erfolgsbringende Funktionen des Facility Management | 562 |
| 15.5.1. | Prozessorientierung | 562 |
| 15.5.2. | Lebenszyklusbetrachtung | 562 |
| 15.5.3. | Kosten-Nutzen-Betrachtung | 563 |
| 15.5.4. | Methoden und Werkzeuge | 563 |
| 15.5.5. | Computer Aided Facility Management System | 563 |
| 15.5.5.1. | Begriffsdefinition | 563 |
| 15.5.5.2. | Prozessunterstützung | 564 |
| 15.5.5.3. | Integration in die bestehende Systemlandschaft | 564 |
| 15.5.5.4. | CAFM-Funktionalität/Facility-Management- Module | 565 |
| 15.5.6. | Kontinuierliche Verbesserung | 565 |
| 15.5.7. | Management von Verträgen mit langer Laufzeit | 566 |
| 15.5.7.1. | Vertragsführung und -verantwortung | 566 |
| 15.5.7.2. | Vertragsbündelung | 566 |
| 15.5.7.3. | Outsourcing | 567 |
| 15.5.8. | Gestaltung von FM-Serviceverträgen | 567 |
| 15.5.9. | Kundenorientierung | 567 |
| 15.6. | Leistungsbild des Facility Management | 568 |
| 15.6.1. | Objekt managen | 569 |
| 15.6.1.1. | Objektbetrieb und -steuerung | 569 |
| 15.6.1.2. | Objektstrategie festlegen | 569 |
| 15.6.1.3. | Instandhaltungsstrategie festlegen | 570 |
| 15.6.1.4. | Umweltstrategie festlegen | 570 |
| 15.6.1.5. | Strategisches Flächenmanagement durchführen | 570 |
| 15.6.1.6. | Betriebsführung planen und steuern | 570 |
| 15.6.1.7. | Technische Standards und Service Levels festlegen ... | 571 |
| 15.6.1.8. | Kosten-, Budgetplanung durchführen | 571 |
| 15.6.1.9. | Betreiberverantwortung am Standort wahrnehmen | 572 |
| 15.6.1.10. | Investitionsprogramm rollierend erstellen/ abstimmen | 572 |
| 15.6.1.11. | Auftragsmanagement wahrnehmen | 572 |
| 15.6.1.12. | Reporting/Controlling | 572 |

| | | |
|-------------|---|-----|
| 15.6.2. | Einsatz von geeigneten EDV-Systemen zur Objektbewirtschaftung | 573 |
| 15.6.2.1. | Bereitstellung von FM-Tools | 573 |
| 15.6.2.2. | Laufende Bereitstellung und Pflege der im System vorgehaltenen Daten | 573 |
| 15.6.2.3. | Service- und Rufzentrale/Helpdesk | 573 |
| 15.6.2.4. | Dokumentationen pflegen | 573 |
| 15.6.3. | Qualitätsmanagement | 575 |
| 15.6.3.1. | Beschwerdemanagement durchführen | 575 |
| 15.6.4. | Arbeitssicherheit | 575 |
| 15.6.4.1. | Einhaltung einschlägiger Vorschriften überwachen | 575 |
| 15.6.4.2. | Räumungs- und Evakuierungsübungen durchführen | 575 |
| 15.6.4.3. | Betriebsanweisungen erstellen und überwachen | 575 |
| 15.6.4.4. | Arbeitssicherheit organisieren | 576 |
| 15.6.4.5. | Stellung des technischen Sicherheitsbeauftragten (TSB) | 576 |
| 15.6.4.6. | Stellung von Brandschutzbeauftragten (BSB) | 576 |
| 15.6.4.7. | Stellung von Aufzugswarten | 578 |
| 15.6.5. | Flächenmanagement | 578 |
| 15.6.5.1. | Flächendokumentation | 578 |
| 15.6.5.2. | Flächenanalyse und -controlling | 578 |
| 15.6.5.3. | Flächenbedarfsplanung | 578 |
| 15.6.5.4. | Flächenbelegungsplanung | 579 |
| 15.6.6. | Objekt betreiben | 579 |
| 15.6.6.1. | Energiemanagement und -controlling | 579 |
| 15.6.6.1.1. | Datenerfassung und -analyse | 580 |
| 15.6.6.1.2. | Marktbeobachtung | 580 |
| 15.6.6.1.3. | Überprüfung der Vertragsbedingungen | 580 |
| 15.6.6.1.4. | Erstellung Energiekonzepte und Handlungsempfehlungen | 580 |
| 15.6.6.1.5. | Initiierung der Umsetzung der Handlungsempfehlung (Optimierungsmaßnahmen) | 580 |
| 15.6.6.2. | Betriebliche Dokumentation | 581 |
| 15.6.6.2.1. | Bestandsdokumentation | 581 |
| 15.6.6.2.2. | Auswertungen zur Dokumentation | 586 |
| 15.7. | Entwicklung und Ausblick | 587 |
| 15.7.1. | Entwicklungstendenzen im Facility Management ... | 587 |
| 15.8. | Normen und Richtlinien im Facility Management | 587 |
| 15.8.1. | Verbände im Facility Management | 589 |

| | |
|--|-----|
| 16. DSGVO für Hausverwaltungen | 590 |
| 16.1. Einleitung | 590 |
| 16.1.1. Hausverwaltung | 591 |
| 16.2. Begriffserklärungen | 591 |
| 16.2.1. Personenbezogene Daten | 591 |
| 16.2.2. Besondere Kategorien von personenbezogenen Daten (sensible Daten) | 591 |
| 16.2.3. Verantwortliche | 592 |
| 16.2.3.1. Gemeinsame Verantwortliche | 592 |
| 16.2.4. Auftragsverarbeiter | 592 |
| 16.2.5. Vereinbarung zwischen Verantwortlichem und Auftragsverarbeiter | 593 |
| 16.3. Datenerhebung und Datenverarbeitung | 593 |
| 16.3.1. Informationspflicht des Verantwortlichen | 594 |
| 16.3.2. Datenschutzinformation für Mieter | 595 |
| 16.3.3. Grundsätze für die Verarbeitung von personen- bezogenen Daten | 595 |
| 16.3.4. Pseudonymisierung der Daten | 595 |
| 16.3.4.1. Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten | 596 |
| 16.3.4.2. Verarbeitungsverzeichnis | 596 |
| 16.3.5. Auskunftsrecht | 596 |
| 16.3.5.1. Auskunftserteilung | 597 |
| 16.3.6. Löschung | 597 |
| 16.3.7. Ablehnung einer Löschung | 597 |
| 16.3.8. Verletzung des Schutzes | 598 |
| 16.3.9. Ausmaß der Strafen | 598 |
| 16.4. Datenschutz-Folgenabschätzung | 599 |
| 16.5. Datenschutzbeauftragter (DBA) | 600 |
| 16.6. Datenschutz-Deregulierungsgesetz | 600 |
| 16.7. Technische und Organisatorische Maßnahmen | 601 |
| 16.7.1. Zugangskontrolle | 601 |
| 16.7.2. Wiederherstellung | 602 |
| 16.7.3. Internetauftritt | 602 |
| 16.8. Datenübermittlung an Drittländer | 604 |
| 17. Althausanierung | 605 |
| 17.1. Definition | 605 |
| 17.2. Nutzungsdauer von Gebäuden | 605 |
| 17.3. Unterscheidung von Instandhaltungs- und Instandsetzungs- aufwand | 605 |

| | |
|--|-----|
| 17.4. Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen im Wohnungseigentum und im MRG | 606 |
| 17.4.1. Erhaltung und Verbesserung im Vollanwendungsbereich des MRG | 606 |
| 17.4.2. Erhaltung und Verbesserung im WEG | 608 |
| 17.5. Position des Immobilientreuhänders im Sanierungsverfahren ... | 608 |
| 17.6. Position des Eigentümers im Sanierungsverfahren | 608 |
| 17.7. Was sind Sanierungskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes | 609 |
| 17.8. Finanzierung von Sanierungsarbeiten | 609 |
| 17.8.1. Freifinanzierte Sanierung | 609 |
| 17.8.2. Geförderte Sanierung | 611 |
| 17.9. Sanierungsarten | 612 |
| 17.9.1. Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Erhöhung der Hauptmietzinse gem § 18 MRG (§§ 18, 18a, und 19 MRG) | 612 |
| 17.9.1.1. Verfahrensablauf | 614 |
| 17.9.2. Durchführung auch von Verbesserungsmaßnahmen im Rahmen der Erhöhung der Hauptmietzinse gem § 18 MRG (§§ 18, 18a, 18b und 19 MRG) | 615 |
| 17.9.3. Sockelsanierung | 617 |
| 17.9.4. Dachgeschoßausbau und Zubau von Wohnungen | 620 |
| 17.9.5. THEWOSAN-Sanierung | 620 |
| 17.9.5.1. Umfassende thermisch-energetische Sanierung | 621 |
| 17.9.5.2. Deltaförderung | 622 |
| 17.9.5.3. Einzelbauteilsanierung | 623 |
| Anhang 1: Muster – Vereinbarung über gemeinsame Datenverarbeitung | 625 |
| Anhang 2: Muster – Datenschutzinformation für Mieter | 633 |
| Anhang 3: Muster – Verarbeitungsverzeichnis | 635 |
| Anhang 4: Muster – Auskunft nach Art 15 Datenschutzgrundverordnung | 647 |
| Anhang 5: Musterschreiben – Ablehnung der Löschung | 649 |
| Stichwortverzeichnis | 651 |