

Inhaltsübersicht

	Seite
Geleitwort	V
Vorwort	VI
Kapitelübersicht	VIII
Inhaltsverzeichnis	IX
Verzeichnis der Autoren	XXIV
Verzeichnis der Tabellen	XXVI
Verzeichnis der Abbildungen	XXXI
Verzeichnis der Abkürzungen	XXXIV
Über das Wohnen	1
Kapitel 1: Die Wohnung und ihre Märkte	3
Vorbemerkung	3
1. Besonderheiten des Wirtschaftsgutes Wohnung und seiner Nutzungsleistungen	6
<i>L. Kühne-Büning</i>	
1.1. Charakteristika des Wirtschaftsgutes Wohnung und seiner Nutzungsleistungen	6
1.2. Besonderheiten aus der Sicht der Anbieter	11
1.3. Besonderheiten aus der Sicht der Nachfrager	14
2. Wohnungsmarkt im System der Marktwirtschaft	17
2.1. Überlegungen zur marktwirtschaftlichen Ordnung und zum Gleichgewichtspreis	17
<i>L. Kühne-Büning</i>	
2.1.1. Modell der vollständigen Konkurrenz	18
2.1.2. Modell der unvollständigen Konkurrenz	24
2.2. Grundstrukturen eines Totalmodells des Wohnungsmarktes: Einige theoretische Grundlagen der Wohnungsmarktwirtschaft	27
<i>H. H. Nachtkamp</i>	
2.2.1. Methodologische Vorbemerkungen	27
2.2.2. Modell-Ökonomie	28
2.2.3. Pareto-Optimum	30
2.2.3.1. Formale Ableitungen	30
2.2.3.2. Optimalitäts-Überlegungen „at the Margin“ und Interpretation	32
2.2.4. Marktwirtschaftliches System	39
2.2.4.1. Sektor der privaten Haushalte	39
2.2.4.2. Sektor der Bodenmakler	42
2.2.4.3. Sektor der Y-Produzenten	43
2.2.4.4. Wohnungsbausektor	44
2.2.4.5. Wohnungsinvestoren	45
2.2.5. Marktgleichgewicht	47

	Seite	
2.2.5.1.	Marktgleichgewicht und Pareto-Optimum	47
2.2.5.2.	Dynamik des Wohnungsmarktes	49
2.2.6.	Rückblick und Ausblick: Strukturen und Schwächen des Modells	54
2.3.	Besonderheiten des Wohnungsmarktes und soziale Marktwirtschaft	56
	<i>L. Kühne-Büning</i>	
2.3.1.	Aufspaltung des Wohnungsmarktes in Teilmärkte	57
2.3.1.1.	Rechtliche und sozial-ökonomische Kriterien	58
2.3.1.2.	Qualitativ-technische Kriterien	58
2.3.1.3.	Räumliche Kriterien	59
* 2.3.2.	Fehlende Markttransparenz	60
2.3.3.	Geringe Elastizität der Anpassung an Marktänderungen	61
2.3.4.	Bestehende Mietverträge	63
2.3.5.	Wohnungsmarkt und vorgelagerte Märkte	64
2.3.6.	Abhängigkeit von benachbarten Wirtschafts- und Politikbereichen	65
2.3.7.	Abhängigkeit von wohnungspolitischen Interventionen	65
3.	Marktstrukturen und Marktbeteiligte	71
3.1.	Strukturelle Gliederung des Wohnungsbestandes: Marktsegmente	72
	<i>L. Kühne-Büning</i>	
3.2.	Anbieter und Anbieterverhalten	76
3.2.1.	Eigentumsstruktur der Wohnungsbestände	76
3.2.2.	Elemente des Anbieterverhaltens	80
3.2.3.	Charakteristika der Anbietergruppen	81
3.2.3.1.	Private Anbieter	82
3.2.3.2.	Wohnungsunternehmen	84
3.2.3.2.1.	Ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen	85
	<i>J. Galonska/L. Kühne-Büning</i>	
3.2.3.2.2.	Freie Wohnungsunternehmen	90
	<i>F. Kivelip</i>	
3.2.3.3.3.	Sonstige Wohnungsanbieter	94
3.3.	Nachfrager und Nachfrageverhalten an Wohnungsmärkten	95
	<i>U. Häpke</i>	
3.3.1.	Determinanten der Wohnungsnachfrage	97
3.3.1.1.	Demographische Faktoren: Zahl und Struktur der Haushalte	98
3.3.1.2.	Ökonomische Faktoren der Wohnungsnachfrage: Einkommen und Wohnkosten	103
3.3.1.3.	Soziale Komponenten der Wohnungsnachfrage	113
3.3.1.4.	Räumliche Faktoren als Bestimmungselemente der Wohnungsnachfrage	117
3.3.1.5.	Zusammenfassung	119
3.3.2.	Wohnzufriedenheit in ihrer Bedeutung für den Wohnungsmarkt	119
4.	Interdependenz wohnungswirtschaftlicher Teilmärkte – theoretische Ansätze zur Erklärung prozessualer Abläufe	124
	<i>L. Kühne-Büning</i>	
4.1.	Filtering-Theorie	124
4.2.	Sickerprozesse	131
4.3.	Arbitrage-Modell	135

5.	Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in ihren gesamtwirtschaftlichen Zusammenhängen	138
	<i>L. Kühne-Büning</i>	
5.1.	Konjunktur und ihre Abläufe	139
5.1.1.	Erklärungsansätze zum Konjunkturverlauf	140
5.1.2.	Zusammenhang von Wohnungsbau- und Baukonjunktur	141
5.1.3.	Erklärungsansätze zum Verlauf wohnungswirtschaftlicher Investitionen	147
5.1.4.	Modelle zur Erklärung der Investitionstätigkeit	152
5.2.	Wohnungsbau- und gesamtwirtschaftliche Entwicklung	156
6.	Instrumente zur Prognose der Wohnungsmarktentwicklung	159
	<i>L. Kühne-Büning</i>	
6.1.	Wohnungsbedarfsprognosen	160
6.1.1.	Determinanten des Wohnungsbedarfs	160
6.1.1.1.	Versorgungsnormen	160
6.1.1.2.	Bedarfsträger	161
6.1.2.	Zur Methode von Wohnungsbedarfsprognosen	163
6.1.2.1.	Nachholbedarf	163
6.1.2.2.	Ersatzbedarf	164
6.1.2.3.	Neubedarf	164
6.1.2.4.	Funktionsreserve	165
6.1.2.5.	Zweit- und Freizeitwohnungen	165
6.1.3.	Relevanz der Wohnungsbedarfsprognosen	165
6.2.	Wohnungsnachfrageprognosen	169
6.2.1.	Quantitative Modelle	170
6.2.1.1.	Makroökonomische Modelle	170
6.2.1.2.	Mikroökonomische Modelle	172
6.2.2.	Qualitative Methoden	173
Kapitel 2:	Gesellschaftspolitische Aspekte des Wohnens	177
	<i>U. Häpke</i>	
	Vorbemerkung	177
1.	Wohnbedürfnisse und Wertewandel	177
1.1.	Wohnbedürfnisse	178
1.2.	Wohnbedürfnisse im Wertewandel	180
2.	Wirkungen der Wohnverhältnisse auf die Bewohner	181
2.1.	Ursachen der Wohnungsnot und Lösungsansätze: Historische Betrachtung	182
2.2.	Wohnzufriedenheit und zur Wohnungsnutzung	184
3.	Wohnen im sozialen Wandel	190
3.1.	Zum Begriff Wohnen	190
3.2.	Trennung von Wohnen und Erwerbsarbeit	192
3.3.	Wohnung als Ort der Familie	193
3.4.	Wohnen im Alter	195

3.5.	Wohnverhalten und Wohnungsgrundrisse	196
3.6.	Ökologisches Bauen	197 ^X
4.	Schlußbemerkung	198
Kapitel 3:	Wohnungspolitik	199
	Vorbemerkung	
1.	Historische Entwicklung und Ausgangslage auf den Wohnungsmärkten nach dem 2. Weltkrieg	200
	<i>L. Kühne-Büning</i>	
1.1.	Wohnungsbautätigkeit	200
1.2.	Wohnungsversorgung	202
1.3.	Entwicklung der Mieten und Mietbelastungsquoten	204
X 1.4.	Entwicklungsverlauf der Wohneigentumsquote	207
1.5.	Trendentwicklung der quantitativen und qualitativen Wohnversorgung	209
1.5.1.	Wohnungsgrößen und Wohnflächenversorgung	209
1.5.2.	Ausstattungsqualität und baulicher Zustand	210
1.6.	Unterversorgte Bevölkerungsgruppen	212
1.6.1.	Wohnungssuchende	213
1.6.2.	Obdachlose	215
1.7.	Zusammenfassung	217
2.	Strategien, Instrumente und Ansätze wohnungspolitischer Interventionen	218
2.1.	Wohnungspolitische Strategien	220
2.2.	Wohnungspolitische Instrumente	221
2.2.1.	Ordnungs- und leistungspolitische Instrumente	221
2.2.1.1.	Ordnungspolitik	222
2.2.1.1.1.	Regelungsspektrum	222
2.2.1.1.2.	Mietensysteme in ihrer ordnungspolitische Funktion	223
	<i>L. Steveling</i>	
2.2.1.2.	Leistungspolitik	228
	<i>L. Kühne-Büning</i>	
2.2.2.	Angebots- und nachfrageorientierte Instrumente	230
2.2.3.	Objekt- und subjektorientierte Instrumente	231
2.2.3.1.	Objektsubventionen	231
2.2.3.2.	Subjektsubventionen	233
2.3.	Zusammenfassung des Katalogs wohnungspolitischer Maßnahmen	237
3.	Direkte Förderung des Wohnungsbaus nach dem II. Wohnungsbaugesetz	240
	<i>L. Kühne-Büning</i>	
3.1.	Grundlage der wohnungspolitischen Gesetzgebung	240
3.2.	Zielsetzungen der Wohnungsbauförderung und Marktbereiche nach dem II. Wohnungsbaugesetz	241
3.3.	Zielgruppen der Wohnungsbauförderung – Förderwege und Bindungen	242

3.4.	Systematik der Wohnungsbauförderung und der Förderwege	245
3.4.1.	Förderbestimmungen der Länder	246
3.4.1.1.	Beispiele der Förderung von Wohnungen anhand der in Nordrhein-Westfalen geltenden Bestimmungen (1993)	249
3.4.1.1.1.	Förderobjekt: Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen	250
3.4.1.1.2.	Förderobjekt: Neubau von Familienheimen und Eigentumswohnungen	256
3.4.2.	Ausgestaltung der Förderwege und ihre Anpassung an marktliche Entwicklungen	259
3.5.	Ergänzende Bestimmungen zur Durchführung der Wohnungsbauförderung	265
3.5.1.	Zweite Berechnungsverordnung: Grundlage für die Ermittlung der Kostenmiete	266
3.5.1.1.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	267
3.5.1.2.	Ermittlung der Gesamtkosten	267
3.5.1.3.	Finanzierungsplan	269
	<i>H. Kloetsch / L. Kühne-Büning</i>	
3.5.1.4.	Aufstellung der laufenden Aufwendungen und Erträge	272
	<i>L. Kühne-Büning</i>	
3.5.1.5.	Problematik von Kosten- und Bewilligungsmiete	275
3.5.2.	Wohnungsbindungsgesetz	278
3.5.3.	Neubaumietenverordnung	279
4.	Indirekte Förderung des Wohnungsbaus im Rahmen der Steuergesetzgebung	279
	<i>L. Kühne-Büning</i>	
4.1.	Instrumente und Wirkungen steuerlicher Fördermaßnahmen	279
4.2.	Entwicklung des direkten und indirekten finanzwirtschaftlichen Volumens wohnungspolitischer Maßnahmen	282
5.	Wohnungsmodernisierung und ihre Förderung	284
	<i>L. Kühne-Büning</i>	
6.	Mietrechtliche Regelungen in den Marktsegmenten	285
	<i>L. Kühne-Büning / L. Steveling</i>	
6.1.	Gesetzlicher Rahmen für Mietveränderungen	285
6.1.1.	Freifinanzierter Wohnungsbau und seine gesetzlichen Rahmenbedingungen	286
6.1.2.	Preisgebundener Wohnungsbau und seine mietrechtlichen Rahmenbedingungen	289
6.2.	Kündigungsschutz und seine wohnungswirtschaftliche Bedeutung	289
7.	Wohnungspolitische Maßnahmen in den neuen Bundesländern zur Angleichung an die in den alten Bundesländern bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse	294
	<i>H. W. Jenkis</i>	
7.1.	Ausgangslage und Problemsituation	294
7.2.	Fragen zur wohnungswirtschaftlichen Angleichung	296
7.3.	Lösungsansätze	297

8.	Ausblick auf den wohnungspolitischen Handlungsbedarf	298
	<i>L. Kühne-Büning</i>	
8.1.	Derzeitige Wohnungspolitik und ihre kritischen Ansatzpunkte	298
8.2.	Entwurf des Wohnungsbauförderungsgesetzes 1994 (WoBauFördG 1994)	301
8.2.1.	Neukonzeption der Förderung und Neuregelung des Einkommensbegriffs	301
8.2.2.	Grund- und Zusatzförderung als Instrumente zukünftiger Wohnungsbauförderung	305
8.2.3.	Belegungsbindung als Gegenleistung des Investors für die Fördermaßnahme	307
8.2.4.	Modernisierung als Zugangsstufe für den Erwerb von Belegungsrechten im Wohnungsbestand	307
8.2.5.	Zuständigkeitsregelung auf Länderebene	308
8.2.6.	Zusammenfassung der dem Entwurf zugrunde liegenden Strategien und Ausblick auf die vom Gesetzgeber zu erwartenden Auswirkungen	308
8.3.	Schweizer Fördermodell für den Wohnungsbau auf der Grundlage einkommensorientierter Maßnahmen	310
9.	Zusammenfassung	314
Kapitel 4:	Bodenmarkt und Bodenpolitik	315
	<i>H. Dieterich</i>	
	Vorbemerkung	315
1.	Boden – ein besonderes Wirtschaftsgut	315
1.1.	Was ist Boden?	315
1.2.	Besonderheiten des Bodens	317
1.3.	Steuerung der Bodennutzung	318
2.	Grundlagen der Bodenordnung in Deutschland	318
2.1.	Eigentum im Privatrecht	318
2.2.	Eigentum nach dem Grundgesetz (GG)	319
2.3.	Besonderheiten in den neuen Bundesländern	321
3.	Bodenwertbildung, Grundstückswertermittlung und -analyse	322
3.1.	Zur Theorie der Bodenwertbildung	322
3.1.1.	Grundrente und Bodenwert	323
3.1.2.	Steuervorteile	326
3.1.3.	Den Grundstückswert bestimmende Faktoren	327
3.2.	Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	329
3.3.	Grundstückswertermittlung und Grundstückswertanalyse	329
3.3.1.	Rechtsgrundlagen	330
3.3.2.	Verkehrswert	330
3.3.2.1.	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	331
3.3.2.2.	Rechtliche Gegebenheiten	331
3.3.2.3.	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	332
3.3.2.4.	Lage	332

3.3.3.	Wertermittlungsstichtag	332
3.3.4.	Wertermittlungsverfahren	332
4.	Instrumente staatlicher Intervention zur Steuerung des Bodenmarktes	334
4.1.	Steuerung der Bodennutzung durch Bodenpreise	334
4.2.	Raumordnung und Landesplanung	335
4.3.	Bauleitplanung	337
4.4.	Sicherung der Planung	338
4.5.	Umlegung und Grenzregelung	339
4.6.	Flurbereinigung	341
4.7.	Enteignung	341
4.8.	Erschließungsbeiträge	341
4.9.	Sanierungsgebiete	342
4.10.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	343
4.11.	Erhaltungsbereiche	344
4.12.	Städtebauliche Gebote	345
4.13.	Städtebauliche Verträge	345
4.14.	Vorhaben- und Erschließungsplan	346
4.15.	Natur- und Landschaftsschutz	347
4.16.	Besonderheiten in den Neuen Ländern	347
4.17.	Folgerungen	348
5.	Der Baulandmarkt heute	349
5.1.	Entwicklungsdynamik und Entwicklungstrends	349
5.2.	Regionale Bodenmärkte	350
5.3.	Baulandumsätze und Baulandpreise	351
5.4.	Die Situation in den neuen Bundesländern	355
6.	Bodenpolitik	356
6.1.	Nutzungskonflikte	356
6.2.	Ziel der Bodenpolitik	357
6.3.	Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen	358
6.3.1.	Planungswertausgleich	358
6.3.2.	Bodenwertzuwachssteuer	358
6.3.3.	Infrastrukturabgabe	359
6.3.4.	Besteuerung	359
6.3.5.	Änderung der Eigentumsordnung	359
6.4.	Gemeindliche Bodenpolitik	360
6.5.	Weiterführende Bodenpolitik	361
6.5.1.	Koordination öffentlicher Ebenen und Stellen	361
6.5.2.	Bodenmanagement	361
6.5.3.	Vereinfachung von Rechtsvorschriften	362
6.5.4.	Steuerliche Maßnahmen	362
Kapitel 5:	Baumarkt – Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft	365
	<i>E. Knechtel</i>	
	Vorbemerkung	365
1.	Baugewerbe	365
1.1.	Begriff „Baugewerbe“	365

	Seite	
1.2.	Bauunternehmen	367
1.3.	Art der Unternehmen	368
1.4.	Größe der Unternehmen	369
1.5.	Organisation des Bauwesens	372
2.	Baumarkt	373
2.1.	Bestand an Bauten	373
2.2.	Bauvolumen	373
2.3.	Bauarten	376
3.	Die Bauwirtschaft als Teil der Volkswirtschaft	377
4.	Die Preisbildung auf den Baumärkten	378
4.1.	Baupreise und Baukosten	378
4.2.	Struktur der baubetrieblichen Kosten	379
4.3.	Preisbildungsprozeß	386
4.3.1.	Ausschreibung und Vergabe	387
4.3.2.	Angebotskalkulation	388
4.3.3.	Preis als Aktionsmöglichkeit des Anbieters	389
5.	Entwicklung der Bauwirtschaft	391
5.1.	Einflußfaktoren	391
5.1.1.	Konjunktur- und Haushaltspolitik	392
5.1.2.	Geldpolitik	393
5.1.3.	Umweltschutzpolitik	394
5.1.4.	EU-Gesetzgebung	394
5.2.	Zukünftiger Baubedarf	396
Kapitel 6:	Markt für Wohnungsbaufinanzierungsmittel und Wohnungsbaufinanzierung	399
	Vorbemerkung	399
1.	Der Markt für langfristiges Kapital <i>D. Bellinger / A. Reif</i>	399
2.	Finanzierungsmittel <i>D. Bellinger / A. Reif</i>	400
3.	Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Investitionen <i>D. Bellinger / A. Reif</i>	402
3.1.	Zum Begriff Wohnungsbaufinanzierung	402
3.2.	Finanzierung von Investitionen im Wohnungsneubau	402
3.3.	Finanzierung von Investitionen im Wohnungsbestand	403
4.	Grundformen der Wohnungsbaufinanzierung <i>D. Bellinger / A. Reif</i>	403
4.1.	Historische Entwicklungslinien	403
4.2.	Finanzierungsräume	404
4.3.	Von der arbeitsteiligen Finanzierung zur Gesamtfinanzierung aus einer Hand	406

5.	Realkredit	411
	<i>D. Bellinger / A. Reif</i>	
5.1.	Definition und Entwicklung	411
5.2.	Grundsätze der Wertermittlung	412
5.2.1.	Verkehrswertermittlung	412
5.2.2.	Verkaufs- und Beleihungswert	417
5.3.	Grundpfandrechte und Sicherungsvertrag	420
6.	Darlehen	421
	<i>D. Bellinger / A. Reif</i>	
6.1.	Gestaltung der Zins- und Tilgungskonditionen	421
6.2.	Effektivverzinsung	422
6.3.	Darlehensvertrag	422
6.4.	Bauspardarlehen	426
	<i>S. Jokl</i>	
7.	Anbietergruppen, ihre Produkte und ihre Refinanzierung	427
	<i>D. Bellinger / A. Reif</i>	
7.1.	Anbieterstrukturen am deutschen Hypothekenmarkt	427
7.2.	Darstellung einzelner inländischer Anbietergruppen	429
7.2.1	Hypothekenbanken	429
7.2.2.	Landesbanken	430
7.2.3.	Sparkassen	431
7.2.4.	Bausparkassen	432
	<i>S. Jokl</i>	
7.2.4.1.	Historische Entwicklung	432
7.2.4.2.	Geschäftstätigkeit	434
7.2.5.	Lebensversicherungsunternehmen	437
	<i>D. Bellinger / A. Reif</i>	
8.	Eigenkapital in der Wohnungsbaufinanzierung	440
	<i>R. Wiechers</i>	
8.1.	Funktionen des Eigenkapitals	440
8.2.	Möglichkeiten der Beschaffung	441
8.2.1.	Finanzierungsformen der Unternehmen	442
8.2.2.	Private Sparformen	443
8.2.3.	Eigenkapitalersatz	444
8.3.	Einsatz und Volumina des Eigenkapitals	444
8.3.1.	Privater Wohnungsbau	445
8.3.2.	Institutioneller Wohnungsbau	446
9.	Zusammenhang von Wohnungsbaufinanzierung und Kapitalmarkt	448
	<i>H. Peick</i>	
9.1.	Entwicklung der Belastungsquote bei der Eigenheimfinanzierung	448
9.2.	Zinselastizität der Wohnungsbaufinanzierungsnachfrage	449
9.3.	Einfluß des Zinsniveaus auf die Finanzierungsformen	451

10.	Besonderheiten der Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum	452
	<i>B. v. Monschaw / R. Hickmann</i>	
	Vorbemerkung	452
10.1.	Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums für die Entwicklung des Wohnungsneubaus	454
10.2.	Struktur der Wohneigentumsfinanzierung	456
10.3.	Kosten der Wohneigentumsbildung	459
10.3.1.	Kosten der Finanzierung	459
10.3.2.	Kosten des Erwerbs	461
10.3.3.	Kosten der Bewirtschaftung	463
Kapitel 7:	Grundlagen der betrieblichen Wohnungswirtschaft	467
	Vorbemerkung	467
1.	Aufgaben und Leistungsbereiche der Wohnungsunternehmen	468
	<i>H. Kühne</i>	
1.1.	Ökonomischer „Standort“ der unternehmerischen Wohnungswirtschaft	468
1.2.	Gewinnstreben als Basis langfristiger Existenzsicherung	469
1.2.1.	Erfolgsbezogene Bestandspolitik	469
1.2.2.	Investitionsverhalten im Hinblick auf das Bestandgleichgewicht	472
1.2.3.	Diversifikation als unternehmensstrategische Zielsetzung	472
1.3.	Marketing: Grundlage marktbezogener Unternehmenspolitik	477
1.3.1.	Marketing in seiner Bedeutung für die Wohnungswirtschaft	478
1.3.2.	Elemente der Marketing-Strategie	479
1.3.2.1.	Marktforschung	479
1.3.2.2.	Zielgruppenorientierte Produkt- und Leistungspolitik	479
2.	Unternehmensführung	481
	<i>H. W. Große-Wilde</i>	
2.1.	Begriff und Aufgaben der Unternehmensführung	481
2.2.	Organisation und Unternehmensführung	484
2.3.	Unternehmensführung und Management-Prinzipien	487
2.4.	Unternehmensführung im Kontext moderner Personalführung	492
2.4.1.	Identifikation durch Motivation	492
2.4.2.	Die wichtigsten Führungsstile	495
2.4.3.	Die Rolle der Unternehmensführung bei der Karriereentwicklung	499
2.5.	Ausblick	501
3.	Unternehmensplanung	503
	<i>V. Riebel</i>	
	Vorbemerkung	503
3.1.	Grundbegriffe der Unternehmensplanung	503
3.2.	Planungsebenen, Planungstechniken und Planungsverfahren	505
3.3.	Finanzplanung und Finanzdisposition als Aufgabe des Finanzmanagements	507
3.3.1.	Notwendigkeit und Ziele des Finanzmanagements	507

	Seite	
3.3.2.	Aufgaben und Arten des Finanzplanung	507
3.3.3.	Instrumente der Finanzplanung	509
3.3.4.	Ablauf der Finanzplanung	515
4.	Betriebliches Rechnungswesen als Führungsinstrument	516
	<i>V. Riebel</i>	
4.1.	Funktionen des betrieblichen Rechnungswesens	516
4.2.	Externes und internes Rechnungswesen	517
4.3.	Zielsetzungen der Jahresabschlußanalyse	518
4.4.	Betriebsvergleich als Analyseinstrument	519
4.5.	Jahresabschlußanalysen und Betriebsvergleiche in der Wohnungswirtschaft	520
4.6.	Grenzen von Jahresabschlußanalysen und Betriebsvergleichen	524
4.7.	Kosten- und Leistungsrechnung als Unterstützungselement für Unternehmensplanung und Controlling	525
4.7.1.	Ziele und Aufgaben der Kosten- und Leistungsrechnung	525
4.7.2.	Kostenrechnung in der Wohnungswirtschaft	528
4.7.3.	Beispiel aus der Praxis	529
5.	Controlling als funktionsübergreifendes Steuerungsinstrument	532
	<i>V. Riebel</i>	
5.1.	Wesensmerkmale des Controllings	532
5.2.	Aufbauorganisation des Controllings	533
5.3.	Funktionen des Controllings	535
5.3.1.	Informationsfunktion des Controllings	535
5.3.2.	Planungsfunktion des Controllings	538
5.3.3.	Kontrollfunktion des Controllings	539
5.3.4.	Steuerungsfunktion des Controllings	541
5.4.	Interne Revision als Kontrollinstrument	542
5.4.1.	Aufgaben und Ziele der Revision	542
5.4.2.	Ablauforganisation der Revision	543
6.	Investitionsrechnungen zur Vorbereitung von Investitionsentscheidungen	545
	<i>M. Schnapp</i>	
	Vorbemerkung	545
6.1.	Grundlagen und Verfahren der Investitionsrechnung	546
6.1.1.	Statische Verfahren	546
6.1.2.	Dynamische Verfahren	547
6.2.	Wohnungswirtschaftliche Investitionsrechnungen	550
6.2.1.	Einflußgrößen der Investitionsrechnung	551
6.2.2.	Beispielrechnungen	554
6.3.	Abschließende Gesichtspunkte	557
7.	Unternehmensfinanzierung	558
	<i>H. Peick</i>	
7.1.	Traditionelle Formen der Finanzierung	558
7.1.1.	Überblick	558
7.1.2.	Bedeutung einzelner Finanzierungsformen für Wohnungsunternehmen	560

7.1.3.	Immobilien-spezifische Besonderheiten einzelner Finanzierungsformen	562
7.1.3.1.	Selbstfinanzierung	562
7.1.3.2.	Finanzierung über Abschreibungen	563
7.1.3.3.	Mischformen der Beteiligungs- und Kreditfinanzierung	565
7.1.3.4.	Tilgungsvereinbarungen bei der Kreditfinanzierung von Immobilien	567
7.2.	Neuere Finanzierungsinstrumente	569
7.2.1.	Überblick	569
7.2.2.	Zinserwartungen als Ausgangspunkt	570
7.2.3.	Forward Rate Agreements	571
7.2.4.	Vereinbarung von Zinsgrenzen	572
7.2.5.	Austausch von Zinszahlungen (Zinsswaps)	574
7.3.	Finanzmanagement von Wohnungsunternehmen	576
7.3.1.	Begriffliche Abgrenzung	576
7.3.2.	Aufgaben des Finanzmanagements	577
7.3.2.1.	Optimierung der Kapitalbeschaffung	577
7.3.2.2.	Optimierung der Vermögens- und Kapitalstruktur	579
7.3.3.	Entwicklungstendenzen im Finanzmanagement von Unternehmen	581
8.	Neue Wege in der Wohnungsbaufinanzierung – von der Objekt- zur Unternehmensfinanzierung	581
	<i>H. Peick</i>	
8.1.	Abgrenzung	581
8.2.	Anwendungsvoraussetzungen	582
8.3.	Einsatzmöglichkeiten und Vorteile aus Sicht der Wohnungsunternehmen	583
Kapitel 8:	Gewerbeimmobilien	587
	<i>L. Staender / R. Kötter</i>	
	Vorbemerkung	587
1.	Markt für Gewerbeimmobilien	587
1.1.	Definition der Gewerbeimmobilie	587
1.2.	Arten / Typen von Gewerbeimmobilien	588
1.3.	Angebot und Nachfrage im Spiegel von Konjunktur und Wachstum	590
2.	Projektentwicklung für Gewerbeimmobilien	592
2.1.	Projektidee	592
2.2.	Projektstudie	592
2.3.	Projektumsetzung	595
3.	Beurteilung und Bewertung von Gewerbeimmobilien	596
3.1.	Beurteilungskriterien für Gewerbeimmobilien	597
3.2.	Bewertung von Gewerbeimmobilien	599
3.3.	Weitere Aspekte zum Begriff der Rentabilität	602
4.	Finanzierung von Gewerbeimmobilien	605
4.1.	Klassische Finanzierung gewerblicher Immobilien	606

4.2.	Risikoaspekte im Rahmen der Finanzierung einer gewerblichen Immobilie	607
4.3.	Kostenaspekte bei der Finanzierung gewerblicher Immobilien	608
5.	Gewerbliches Immobilienmanagement	609
5.1.	Aufgaben des gewerblichen Immobilienmanagements	610
5.2.	Kostenmanagement	613
6.	Marketing für Gewerbeimmobilien	617
6.1.	Marketingpolitische Besonderheiten	617
6.2.	Marketinginstrumente	618
Kapitel 9:	Besteuerung der Immobilie und der Immobilienwirtschaft	623
	<i>M. Schnapp</i>	
	Vorbemerkung	623
1.	Einführung in die Besteuerung	623
1.1.	Begriffsdefinition und Rechtsquellen	623
1.2.	Einteilung der Steuern	624
2.	Steuern vom Einkommen	625
2.1.	Einführung	625
2.1.1.	Einkommensteuer	626
2.1.2.	Körperschaftsteuer	628
2.1.3.	Steuerbefreiung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen und für die Organe der staatlichen Wohnungspolitik	629
2.1.4.	Steuerbefreiung für Vermietungsgenossenschaften und Vereine	630
2.1.4.1.	Begünstigte, nicht steuerpflichtige Geschäfte	631
2.1.4.2.	Nicht begünstigte Geschäfte	632
2.2.	Die für die ertragsteuerliche Besteuerung von Immobilien relevanten steuerlichen Vorschriften	632
2.2.1.	Zuordnung der Erträge aus Vermietung und Verpachtung	632
2.2.2.	Abgrenzung des Gewerbebetriebes gegenüber der Vermögensverwaltung und dem gewerblichen Grundstückshandel	633
2.2.2.1.	Vermögensverwaltung – gewerbliche Vermietung	633
2.2.2.2.	Vermögensverwaltung – gewerblicher Grundstückshandel	634
2.2.3.	Einnahmen und Grundstücksaufwendungen	636
2.2.3.1.	Einnahmen	636
2.2.3.2.	Einnahmen im Rahmen der Vermietung und Verpachtung	636
2.2.3.3.	Einnahmen im Rahmen der Gewinneinkünfte	637
2.2.4.	Zuordnung der Grundstücksaufwendungen zu den einzelnen Wirtschaftsgütern	639
2.2.4.1.	Erläuterung der Herstellungs-/Anschaffungskosten sowie des Erhaltungsaufwands	641
2.2.4.2.	Abgrenzung der Herstellungs- von den Anschaffungskosten	641
2.2.4.3.	Anschaffungskosten Grund und Boden	642
2.2.4.4.	Aufteilung des Gesamtkaufpreises bei Erwerb eines Grundstücks mit einem Gebäude	643
2.2.4.5.	Gebäudeanschaffungs- und Herstellungskosten	644

2.2.4.6.	Anschaffungsnaher Herstellungsaufwand – Abgrenzung	645
2.2.4.7.	Abgrenzung Erhaltungsaufwand / nachträgliche Herstellungskosten	647
2.2.4.8.	Absetzung für Abnutzung	649
2.2.4.9.	Außenanlagen	658
2.2.4.10.	Werbungskosten, Betriebsausgaben, Rückstellungen	658
2.2.4.10.1.	Werbungskosten	658
2.2.4.10.2.	Betriebsausgaben	660
2.2.4.10.3.	Bauinstandhaltungsrückstellungen	661
2.2.4.10.4.	Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	661
2.2.5.	Übertragung stiller Reserven (§ 6 b EStG)	662
2.2.6.	Steuerliche Förderung der selbstgenutzten Wohnung	667
2.2.6.1.	Grundförderung nach § 10 e Abs. 1–5 a EStG	668
2.2.6.2.	Abzug von Aufwendungen vor dem Einzug (Vorkosten) § 10 e Abs. 6 EStG	674
2.2.6.3.	Zeitlich befristeter Schuldzinsenabzug für Neubauten nach § 10 e Abs. 6 a EStG	676
2.2.6.4.	Baukindergeld nach § 34 f EStG	676
2.2.6.5.	Abzugsbetrag nach § 7 Fördergebietsgesetz	677
2.2.7.	Besondere Formen von Immobilienüberlassungsverträgen	678
2.2.7.1.	Nießbrauch	678
2.2.7.2.	Immobilienleasing	680
2.2.8.	Geschlossene Immobilienfonds	684
2.2.9.	Bausparkassenbeiträge	687
3.	Gewerbsteuer	691
3.1.	Überblick	691
3.2.	Gewerbeertragsteuer	691
3.2.1.	Allgemeines	691
3.2.2.	Hinzurechnungen und Kürzungen	692
3.2.2.1.	Überblick	692
3.2.2.2.	Dauerschuldentgelte	692
3.2.2.3.	Grundsteuervergünstigungen	693
3.2.2.4.	Erweiterte Kürzung für Wohnungsunternehmen	694
3.2.3.	Steuermeßbetrag nach dem Gewerbeertrag	696
3.3.	Gewerbekapitalsteuer	698
3.3.1.	Allgemeines	698
3.3.2.	Hinzurechnungen zum Einheitswert und Kürzungen	698
3.3.3.	Steuermeßbetrag nach dem Gewerbekapital	699
3.4.	Ermittlung der Gewerbsteuer	699
4.	Steuern vom Vermögen	700
4.1.	Steuerarten	700
4.2.	Grundsteuer	700
4.2.1.	Steuermeßzahlen	700
4.2.2.	Vergünstigung	701
4.2.3.	Erlaß der Grundsteuer wegen wesentlicher Ertragsminderung	701
4.2.4.	Sonderregelungen für die neuen Bundesländer	702
4.3.	Vermögensteuer	703

	Seite	
4.3.1.	Steuerpflicht	703
4.3.2.	Bemessungsgrundlage	704
4.3.3.	Berechnung der Vermögensteuer	705
4.3.4.	Veranlagung	705
4.4.	Erbschaft- und Schenkungsteuer	706
5.	Verkehrssteuern	707
5.1.	Steuerarten	707
5.2.	Umsatzsteuer	708
5.2.1.	Allgemeines	708
5.2.2.	Steuerbare Umsätze	709
5.2.3.	Lieferungen und sonstige Leistungen	709
5.2.4.	Eigenverbrauch und Einfuhr	714
5.2.5.	Steuerbefreiung	716
5.2.6.	Umsätze der Immobilienwirtschaft	718
5.2.6.1.	Allgemeines	718
5.2.6.2.	Grundstücksumsätze	718
5.2.6.3.	Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	720
5.2.6.4.	Gemeinschaften der Wohnungseigentümer	724
5.2.6.5.	Baubetreuungsleistungen	725
5.2.6.6.	Leistungen an Arbeitnehmer	726
5.2.6.7.	Lieferungen und Entnahmen von Gegenständen, die der Unternehmer ausschließlich für Tätigkeiten verwendet, die nach § 4 Nr. 7–27 UStG steuerfrei sind	727
5.2.6.8.	Nichtabzugsfähige Betriebsausgaben	727
5.2.7.	Vorsteuerabzug	728
5.2.7.1.	Allgemeines	728
5.2.7.2.	Vorsteuerabzug bei Rechnungen über Kleinbeträge und bei Fahrausweisen	730
5.2.7.3.	Berichtigung des Vorsteuerabzugs nach § 15 a UStG	730
5.2.8.	Besteuerungsverfahren	734
5.3.	Grunderwerbsteuer	734
5.3.1.	Erwerbsvorgänge	734
5.3.2.	Steuerbefreiungen	735
5.3.3.	Bemessungsgrundlage und Steuersatz	735
5.3.4.	Abschließendes Beispiel	738
6.	Einheitsbewertung	739
6.1.	Bewertung des Grundbesitzes	739
6.1.1.	Bewertung unbebauter Grundstücke	739
6.1.2.	Bewertung bebauter Grundstücke	740
6.1.3.	Einheitsbewertung des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke in den neuen Bundesländern	741
6.2.	Bewertung des Betriebsvermögens	741

	Seite
Kapitel 10: Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in der EG	745
Vorbemerkung	745
1. Rechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft in der EG	745
<i>H. H. Nachtkamp</i>	
1.1. Überblick	745
1.2. Auswahl wichtiger Regelungen	747
1.2.1. Regelungen für den Baumarkt	747
1.2.2. Steuerharmonisierung	749
2. Baufinanzierung im europäischen Raum	750
<i>P. Lammerskitten</i>	
2.1. Bedeutung des Sektors Finanzdienstleistungen und der Baufinanzierung in der Gesamtwirtschaft der EG	750
2.2. Institutioneller Rahmen für die Baufinanzierung in der EG mit Beginn des Binnenmarktes 1993	752
2.2.1. Entwicklung zum gemeinsamen Dienstleistungsmarkt	752
2.2.2. Grundprinzipien des gemeinsamen Binnenmarktes für Finanzdienstleistungen	754
2.2.3. Ausgangslage nach Abschluß der Minimumharmonisierung Anfang 1993	755
2.2.3.1. Freizügigkeit des Kapitalverkehrs	755
2.2.3.2. Recht der Bankenaufsicht	756
2.2.3.3. Verbraucherschutzrecht	757
2.2.3.4. Nichtharmonisierte Bereiche	758
2.3. Perspektiven für eine europäische Baufinanzierung	760
2.3.1. Verhalten der Investoren	760
2.3.2. Strategische Optionen der Kreditinstitute	761
2.3.2.1. Ressourcenvorrat und Ressourcenverbrauch	761
2.3.2.2. Begleitung von Inlandskunden versus lokales Geschäft	762
2.3.2.3. Organisatorische Gestaltung der Vertriebswege	762
2.3.3. Zu erwartenden Marktveränderungen	763
2.3.3.1. Intensität des Wettbewerbs	763
2.3.3.2. Preispolitische Konsequenzen	764
2.3.3.3. Produktpolitische Konsequenzen	765
2.3.3.4. Konsequenzen für den Wettbewerb der Systeme	766
2.4. Derzeitige Aktivitäten der deutschen Banken	766
Sachwortregister	769
Literaturverzeichnis	781

Verzeichnis der Tabellen

Kapitel 1: Die Wohnung und ihre Märkte

- 1.1. Verschiebung der Nachfragekurve
- 1.2. Verschiebung der Angebotskurve
- 1.3. Miet- und Eigentümerwohnungen in Mio. Wohnungen 1987 (alte Bundesrepublik)
- 1.4. Selbstgenutztes Wohneigentum in den alten und neuen Bundesländern (Angaben in % der Befragten)
- 1.5. Altersstruktur des Wohnungsbestandes in den neuen und alten Bundesländern, Anteile der Wohnungen nach Baujahresgruppen am Bestand der jeweiligen Kategorie (Zeile) in v. H.
- 1.6. Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1990
- 1.7. Bauzustandsstufen der Wohngebäude in der ehemaligen DDR 1990 in v. H.
- 1.8. Eigentumsstruktur des Wohnbestandes in den alten und neuen Bundesländern, Anteil der Eigentumsformen am jeweiligen Gesamtbestand (Zeile) in v. H.
- 1.9. Marktsegmente nach Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes und deren Eigentümerstruktur (alte Bundesländer 1987) in v. H.
- 1.10. Eigentümerstruktur bei Mietwohnungen in den alten Bundesländern 1987
- 1.11. Mitgliedszahlen der in Verbänden organisierten Wohnungsunternehmen
- 1.12. Daten der Wohnungsbaugenossenschaften
- 1.13. Wohnungen und Personen nach der Zahl der Räume je Person in der alten Bundesrepublik 1968 und 1987
- 1.14. Wohnparteien/Haushalte nach der Größe 1968 und 1987 in der alten Bundesrepublik
- 1.15. Wohnversorgung in den alten und neuen Bundesländern nach Haushaltsgröße 1990
- 1.16. Wohnfläche in qm je Person in Hauptmieterhaushalten mit Kindern nach dem Alter und nach der familiären Situation in der alten Bundesrepublik 1987
- 1.17. Wohnfläche in qm je Person nach dem Alter und der Haushaltsgröße in der alten Bundesrepublik 1987
- 1.18. Einnahmen und Mietausgaben ausgewählter privater Haushalte in der alten Bundesrepublik – Ergebnis der laufenden Wirtschaftsrechnungen –
- 1.19. Veränderung von Einkommen und Mieten bei den statistischen Haushaltstypen 1 bis 3 in der alten Bundesrepublik
- 1.20. Hauptmieterhaushalte nach der Belastung 1988 in den westlichen Bundesländern
- 1.21. Anteil der Mietausgaben am durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltstypen und Einkommensgruppen in der früheren DDR 1987
- 1.22. Wohnfläche und Einkommen in Nordrhein-Westfalen 1987
- 1.23. Wohnverhältnisse der Empfänger von Wohngeld 1990 in der alten Bundesrepublik

- 1.24. Mietbelastung und Wohnverhältnisse nach Haushaltstypen in der DDR
- 1.25. Wohnfläche in qm und Wohnräume je Person nach der Haushaltsgröße und nach Eigentümer- und Hauptmieterhaushalten in der alten Bundesrepublik 1987
- 1.26. Wohnverhältnisse nach der sozialen Stellung der Bezugsperson in der alten Bundesrepublik
- 1.27. Belastung durch Wohnkosten nach der sozialen Stellung der Bezugsperson in der alten Bundesrepublik 1987
- 1.28. Wohnfläche je Person in deutschen und ausländischen Haushalten nach der Haushaltsgröße und nach Eigentümer- und Hauptmieterhaushalten in der alten Bundesrepublik 1987
- 1.29. Zugänge von Aussiedlern, Übersiedlern und ausländischen Flüchtlingen in Nordrhein-Westfalen 1982–1991
- 1.30. Wohngebiets- und Wohnungsstruktur nach Siedlungsstrukturtypen in den alten und neuen Bundesländern 1990 – Angaben in % –
- 1.31. Gründe für den Wohnungswechsel in Neuss 1981 – Anteile an den Nennungen in % –
- 1.32. Umzugsgründe nach der Umzugsart in Dortmund, Köln und München 1989 – Mehrfachnennungen, Nennungen in % der Haushalte –
- 1.33. qm-Preis für Wohnungen nach Baualter und Ausstattung im Jahre 1973 (Stichprobe 1973)
- 1.34. Bauinvestitionen – real in Mrd. DM
- 1.35. Bauinvestitionen in Westdeutschland – in Preisen von 1985 – Veränderungen in % gegenüber Vorjahr
- 1.36. Bauinvestitionen in Ostdeutschland – in Preisen von 1991 – Veränderungen in % gegenüber Vorjahr
- 1.37. Bedeutung der Wohnungsbauinvestitionen in der alten Bundesrepublik
- 1.38. Wirtschaftliche Eckdaten für das frühere Bundesgebiet (in Preisen von 1985, Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %)
- 1.39. Anteil des Wohnungsbaus am Bauvolumen insgesamt – in Mrd. DM und v. H.
- 1.40. Struktur der Wohnungsbauleistungen in v. H.
- 1.41. Arbeitskoeffizienten in verschiedenen Wirtschaftsbereichen
- 1.42. Kapitalkoeffizient nach Wirtschaftsbereichen in der alten Bundesrepublik
- 1.43. Wohnungsbedarfsprognose Nordrhein-Westfalen 1988–1995

Kapitel 3: Wohnungspolitik

- 3.1. Fertiggestellte Wohnungen in der alten Bundesrepublik Deutschland 1950–1991
- 3.2. Bevölkerung, Anzahl der Privathaushalte und Wohnungen in den westlichen Bundesländern (in 1000)
- 3.3. Bevölkerung, Anzahl der Privathaushalte und Wohnungen in den östlichen Bundesländern (in 1000)
- 3.4. Jährliche Einkommen, Wohnungsmieten, Mietbelastungen und staatliche Hilfen zu den Mieten in den westlichen Bundesländern
- 3.5. Nettogeldeinnahmen, Wohnungsmieten und unbezahlter Wohnkonsum in der früheren DDR je Haushalt und Monat in effektiven Preisen (nur Arbeiter- und Angestelltenhaushalte)

- 3.6. Rechtsfolgen der Wohnungsnutzung in den westlichen und östlichen Bundesländern in v. H.
- 3.7. Wohnflächen der jährlich fertiggestellten Wohnungen in den westlichen und östlichen Bundesländern in qm
- 3.8. Wohnungen nach ihrer Ausstattung 1968 und 1987 in der alten Bundesrepublik
- 3.9. Wohnungen nach ihrer Ausstattung 1971 im Vergleich zu 1987 in der früheren DDR
- 3.10. Bauzustandsstufen der Wohngebäude in den östlichen Bundesländern
- 3.11. Struktur der Wohnungssuchenden in Nordrhein-Westfalen 1984–1991
- 3.12. Obdachlose Personen in Nordrhein-Westfalen 1981–1992 jeweils zum 30. 6.
- 3.13. Einkommensgrenzen für die Beantragung von Wohngeld
- 3.14. Förderungsbeträge (NRW) 1993 – 1. Förderweg
- 3.15. Höchstdurchschnittsmiete nach Mietenstufen 1993 für NRW – 1. Förderweg
- 3.16. Zulässige Aufwendungsverzichte (Kostenmietenanpassung) und Regelung der Mietenanpassung (NRW) – 1. Förderweg
- 3.17. Förderungsbeträge (NRW) 1993 – 2. Förderweg
- 3.18. Höchstdurchschnittsmiete nach Mietenstufen 1993 für NRW – 2. Förderweg
- 3.19. Zulässige Aufwendungsverzichte (Kostenmietenanpassung) und Regelung der Mietenanpassung (NRW) – 2. Förderweg
- 3.20. Berechnungsbeispiel zur Rentabilität einer Mietwohnung im 2. Förderweg
- 3.21. Übersicht über die Förderungsprogramme zur Eigentumsförderung in NRW 1993
- 3.22. Vereinfachte Lastenberechnung bei Förderung des Erwerbs von Wohneigentum 1993
- 3.23. Barwerte der Förderwege
- 3.24. Sozialer Wohnungsbau/ehemaliges Bundesgebiet
- 3.25. Sozialer Wohnungsbau/neue Bundesländer einschließlich Berlin-Ost
- 3.26. Sozialer Wohnungsbau nach Miet- und Eigentumswohnungen/ehemaliges Bundesgebiet
- 3.27. Entwicklung der Anteile von Mietwohnungen und Wohneigentum – Sozialer Wohnungsbau/ehemaliges Bundesgebiet
- 3.28. Sozialer Wohnungsbau 1992 nach Bundesländern
- 3.29. Entwicklung des finanzwirtschaftlichen Volumens wohnungspolitischer Maßnahmen in den Jahren 1980 bis 1989 in Mrd. DM
- 3.30. Entwicklung des finanzwirtschaftlichen Volumens wohnungspolitischer Maßnahmen in den Jahren 1980 bis 1989 in v. H.
- 3.31. Übersicht Einkommensgrenzen/Bruttoverdienst in DM (Reformplan)
- 3.32. Im sozialen Wohnungsbau berechnete Haushalte – Anteile in v. H. an der jeweiligen Haushaltsgruppe – (Reformplan)

Kapitel 4: Bodenmarkt und Bodenpolitik

- 4.1. Baulandumsätze in den westlichen Bundesländern 1980–1990
- 4.2. Baulandverkäufe (ha-bezogen) nach Baulandarten und Baugebieten in den westlichen Bundesländern 1989–1991

- 4.3. Entwicklung der Baulandpreise und Lebenshaltungskosten in den westlichen Bundesländern 1980–1992

Kapitel 5: Baumarkt – Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft

- 5.1. Baugewerbe nach der Systematik der Europäischen Union
 5.2. Systematik der Wirtschaftszweige für das Baugewerbe
 5.3. Marktvolumen 1993 der deutschen Bauunternehmen
 5.4. Die Unternehmen des Baugewerbes nach der Zahl der Beschäftigten in Westdeutschland 1987
 5.5. Die Unternehmen des Baugewerbes nach der Rechtsform in Westdeutschland 1987
 5.6. Bruttosachvermögen 1992 in Westdeutschland
 5.7. Bauvolumen 1993 in Deutschland
 5.8. Langfristige Entwicklung der Preis für Wohngebäude, Lebenshaltung und Industrieerzeugnisse
 5.9. Kostenstruktur der Unternehmen des Baugewerbes 1991
 5.10. Struktur der Personalkosten im Baugewerbe 1988
 5.11. Lohnzusatzkosten 1994 Berechnung des Zuschlagsatzes (Zusammenfassung)
 5.12. Wohnungsbaubedarf in Deutschland

Kapitel 6: Markt für Wohnungsbaufinanzierungsmittel und Wohnungsbaufinanzierung

- 6.1. Umlauf festverzinsliche Wertpapiere
 6.2. Abschläge vom Verkehrswert
 6.3. Bestand an Krediten für den Wohnungsbau
 6.4. Kreditzusagen für die Wohnungsbaufinanzierung der Hypothekenbanken
 6.5. Kreditzusagen der Landesbanken (öffentlich-rechtliche Bodenkreditinstitute) für die Wohnungsbaufinanzierung
 6.6. Kreditzusagen für die Wohnungsfinanzierung der Sparkassen
 6.7. Geschäftsentwicklung der deutschen Bausparkassen 1952–1992 in den Bundesländern
 6.8. Kreditzusagen (abzüglich Ansparleistungen) für die Wohnungsfinanzierung der Bausparkassen
 6.9. Kreditzusagen für die Wohnungsfinanzierung der Lebensversicherungsunternehmen
 6.10. Auszahlungen der Kreditinstitute und Lebensversicherungen für den Wohnungsbau (Neubau und Bestandsmaßnahmen) 1983–1991 (in Mrd. DM)
 6.11. Wohnungsbaufinanzierung durch die Finanzierungsinstitute, Kreditzusagen 1983–1993 (in Mrd. DM)
 6.12. Wohnungsbaufinanzierung durch die Finanzierungsinstitute, Kreditzusagen 1983–1993 – Anteil in %
 6.13. Belastungsquoten bei der Eigenheimfinanzierung
 6.14. Finanzierungszusagen für den Wohnungsbau und Zinsniveau in Mrd. DM
 6.15. Bildung von Wohneigentum 1987–1990
 6.16. Bewirtschaftungskosten einer „Mustereigentumswohnung“

Kapitel 7: Grundlagen der betrieblichen Wohnungswirtschaft

- 7.1. Öffentlich geförderter Mietwohnungsneubau (Beispiel 1)
- 7.2. Freifinanzierter Mietwohnungsneubau (Beispiel 2)
- 7.3. Investitionsverhalten des Wohnungsunternehmens A in den Jahren 1989, 1990 und 1991
- 7.4. Finanzierungsverhalten des Wohnungsunternehmens A in den Jahren 1989, 1990 und 1991
- 7.5. Rahmendaten der Investitionsprogramme
- 7.6. Einmalprämie (Indikation) als Funktion der vereinbarten Laufzeit und Strike Rate in %
- 7.7. Veränderung laufender Finanzierungskosten durch Zinsswaps
- 7.8. Finanzierungskostenvergleich
- 7.9. Finanzierungskosten nach Zinsswaps

Kapitel 9: Besteuerung der Immobilie und der Immobilienwirtschaft

- 9.1. Überblick über die Abschreibungsmöglichkeiten im Steuerrecht
- 9.2. Übertragung stiller Reserven – Anwendung des § 6 b EStG
- 9.3. Wiederanlagefrist gem. § 6 b Abs. 3 Satz 2 EStG
- 9.4. Nachversteuerung von Bausparverträgen gem. § 10 Abs. 5 Nr. 3 EStG, §§ 29 ff. EStGDV

Kapitel 10: Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in der EG

- 10.1. Bauproduktion in der EG
- 10.2. Gesamtzahl der Wohnungen

Verzeichnis der Abbildungen

Kapitel 1: Die Wohnung und ihre Märkte

- 1.1. Zeitliche Verzögerung bei der Wohnungsbautätigkeit
- 1.2. Darstellung des Gleichgewichtspreises
- 1.3. Verschiebung der Nachfragekurve
- 1.4. Verschiebung der Angebotskurve
- 1.5. Marktformen unvollkommener Märkte
- 1.6. Schematische Darstellung des Marktsystems
- 1.7. Markträumungs-Mietpreis
- 1.8. Darstellung der Gleichgewichtsbedingungen
- 1.9. Bestandsveränderungen
- 1.10. Dynamik des Wohnungsmarktgeschehens
- 1.11. Gesamtmodell des Wohnungs- und Immobilienmarktes
- 1.12. Darstellung eines kontinuierlichen Filtering-Prozesses bei gleichbleibender Einkommensverteilung
- 1.13. „Filtering“ einer Wohnung
- 1.14. „Filtering“ der Haushalte
- 1.15. Bevölkerungsentwicklung/Prognosen und tatsächliche Entwicklung (Gesamtbevölkerung)

Kapitel 3: Wohnungspolitik

- 3.1. Freifinanzierter Wohnungsbau – Mietpreisbildung
- 3.2. Preisgebundener Wohnungsbau – Mietpreisbildung
- 3.3. Systematik wohnungspolitischer Förderinstrumente in der Bundesrepublik Deutschland
- 3.4. Haupt- und Einzelziele des II. WoBauG
- 3.5. Wohnungsbauförderungsprogramm 1993 für NRW
- 3.6. Damnum und Effektivverzinsung
- 3.7. Beispiel für die Ermittlung der Kostenmiete
- 3.8. Mietbestandteile und Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem MHG
- 3.9. Beendigung des Mietverhältnisses
- 3.10. Ordentliche Kündigung von Wohnraum
- 3.11. Außerordentliche Kündigung von Wohnraum
- 3.12. Das Grundverbilligungssystem des Bundes-Schweiz
- 3.13. Finanzierungs- und Berechnungsbeispiel für Mietwohnungen nach dem Schweizer Modell

Kapitel 4: Bodenmarkt und Bodenpolitik

- 4.1. Typische Baulandpreise 1992, individueller Wohnungsmarkt – mittlere Wohnlage i.d.R. ein- bis zweigeschossiger Bauweise 400 bis 600 qm Grundstücksfläche, GFZ von 0.5
- 4.2. Entwicklung der Baulandpreise seit 1962 verglichen mit den Lebenshaltungskosten, Baupreisen und Gehältern

Kapitel 6: Markt für Wohnungsbaufinanzierungsmittel und Wohnungsbaufinanzierung

- 6.1. Die typischen zeitlichen Dispositionen eines Bauherren
- 6.2. Zinsentwicklung für Hypothekarkredite
- 6.3. Übersicht über die Wertermittlungsverfahren nach WertV 1988
- 6.4. Vergleichswertverfahren
- 6.5. Ertragswertverfahren
- 6.6. Sachwertverfahren
- 6.7. Ableitung des Verkehrswertes
- 6.8. Ermittlung des Beleihungswerts
- 6.9. Der Weg zum eigenen Heim

Kapitel 7: Grundlagen der betrieblichen Wohnungswirtschaft

- 7.1. Management-Pyramide
- 7.2. Aufgaben auf den Unternehmensebenen
- 7.3. Die fünf Grundbausteine einer Organisation
- 7.4. Bedürfnis-Pyramide nach Maslow
- 7.5. Corporate Identity
- 7.6. Autoritärer und kooperativer Führungsstil
- 7.7. Managerial Grid
- 7.8. Die fünf wichtigsten Rollen für Führungskräfte bei der Karriereentwicklung
- 7.9. Hauptphasen des Planungsprozesses
- 7.10. Top-down- und Bottom-up-Planung im Vergleich
- 7.11. Verfahren der Planaufstellung
- 7.12. Bestandteile des Finanzmanagements
- 7.13. Arten der Finanzplanung
- 7.14. Instrumente der Finanzplanung
- 7.15. Charakterisierung der Finanzplanungsinstrumente
- 7.16. Aktuelle Zahlungskraft
- 7.17. Ermittlung des Liquiditätsstatus
- 7.18. Liquiditätsvorschau für drei Monate (Beispiel)
 - Teil 1: Dispositionsplan
 - Teil 2: Liquiditätsplanung
- 7.19. Einjähriger Finanzplan
- 7.20. Phasen der Finanzplanung
- 7.21. Wohnungswirtschaftliches Kennzahlensystem (Beispiel)
- 7.22. Funktionen der Kosten- und Leistungsrechnung
- 7.23. Schema der Kostenartenrechnung (verkürzte Form)
- 7.24. Kostenstellenplan mit Verrechnungsschlüsseln und Bemessungseinheiten
- 7.25. Bezugsgrößen für Controlling-Kennzahlen
- 7.26. Funktionen des Controllings
- 7.27. Wohnungswirtschaftliches Berichtswesen (Beispiel)
- 7.28. Budgetplan der Niederlassung eines Wohnungsunternehmens (Beispiel)

- 7.29. Arbeitsschritte beim Soll-Ist-Vergleich
- 7.30. Hauptmerkmale der internen und externen Revision
- 7.31. Dynamische Investitionsrechnungen
- 7.32. Systematik der Finanzierungsformen
- 7.33. Kapitalfreisetzungseffekt der Investitionsprogramme
- 7.34. Vergleich Raten- und Annuitätentilgung
- 7.35. Zinsstrukturkurve und Terminzinssätze
- 7.36. Chance-/Risikoprofil eines Caps
- 7.37. Chance-/Risikoprofil eines Collars
- 7.38. Finanzierungskosten
- 7.39. Zinsstruktur am Kapitalmarkt (13. 1. 1993)