

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	5
Inhaltsverzeichnis	9
Abkürzungsverzeichnis.....	29
Verzeichnis der Autorinnen und Autoren.....	31
1. Grundlagen.....	35
1.1. Von der Ethik des Immobilienrethandberufes	35
1.1.1. Einleitung.....	35
1.1.2. Begriff.....	35
1.1.3. Die Herausbildung von Standes- und Verbandsregeln	36
1.1.4. Die Bedeutung der Werte.....	38
1.1.4.1. Der Homo Oeconomicus auf dem Weg in die Zukunft.....	38
1.1.4.2. Welche Werte kennen wir?.....	40
1.1.5. Von der Führung auf Basis von Werten.....	42
1.1.5.1. Der Umgang mit Korruption.....	43
1.1.5.2. Ehrlich zu Ehrlich	44
1.1.5.3. Von der Verschmelzung verschiedener Unternehmenskulturen	45
1.1.6. Conclusio	46
1.2. Rechte und Pflichten des Hausverwalters.....	48
1.2.1. Pflichtenkatalog	48
1.2.1.1. Der „Bevollmächtigungsvertrag“ nach ABGB ...	48
1.2.1.2. Die Verwaltungsbestimmungen des WEG als lex specialis	52
1.2.2. Honorar	54
1.2.2.1. Widerruf der Honorarrichtlinien mit Stichtag 31. Dezember 2005.....	54
1.2.2.2. Pauschalhonorar versus „Stunden- honorar“	54
1.3. Die Haftung des Hausverwalters	55
1.3.1. Allgemeines	55
1.3.2. Wem gegenüber haftet der Hausverwalter?	56
1.3.2.1. Zivilrechtliche Haftung.....	56
1.3.2.2. Strafrechtliche Haftung.....	57
1.3.3. Wofür haftet der Hausverwalter?.....	57
1.3.3.1. Haftungsfälle.....	58
1.3.3.2. Die Haftung für Gebäudesicherheit	59
1.3.3.2.1. Der „Stand der Technik“ als Haftungsmaßstab	59

1.3.3.2.2.	Vertragshaftung	59
1.3.3.2.3.	Allgemeine Verkehrssicherungspflicht.....	61
1.3.4.	Haftungsausschluss	61
1.3.5.	Absicherungen	62
1.3.5.1.	Gesetzliche Vermögensschadenhaftpflichtversicherung	62
1.3.5.2.	Freiwillige Versicherungen.....	62
1.4.	Der Immobilienverwaltungsvertrag	63
1.4.1.	Verwalterbestellung und Auflösung des Verwaltungsvertrages nach ABGB	63
1.4.1.1.	Die Bestellung des Verwalters.....	63
1.4.1.2.	Die Auflösung des Verwaltungsvertrages.....	63
1.4.2.	Verwalterbestellung und Auflösung des Verwaltungsvertrages nach WEG	64
1.4.2.1.	Die Bestellung des Verwalters.....	64
1.4.2.2.	Die Auflösung des Verwaltungsvertrages.....	64
1.4.3.	Vertragsgestaltung	64
1.5.	Die Vollmacht.....	66
1.6.	Vertragspraxis in der Hausverwaltung.....	67
1.6.1.	Mietvertrag.....	67
1.6.2.	Mietvertragserstellung	67
1.6.3.	Mietzinsbildung	68
1.6.3.1.	Der freie Mietzins	68
1.6.3.2.	Der angemessene Hauptmietzins	69
1.6.3.3.	Der Richtwertmietzins	69
1.6.3.4.	Der Kategorie-D-Mietzins	70
1.6.4.	Befristungsmöglichkeiten	70
1.6.5.	Vertragsmuster	70
1.6.5.1.	Geschäftsraummiete.....	73
1.6.5.2.	Angemessener Hauptmietzins.....	78
1.6.5.3.	Richtwert.....	83
1.6.5.4.	Kategorie-D-Mietzins	88
1.6.6.	Zusatzvereinbarungen zum Mietvertrag (Ergänzung Punkt „sonstige Vereinbarungen“).....	92
1.6.7.	Kautions.....	92
1.6.7.1.	Höhe der Kautions.....	92
1.6.7.2.	Verzinsung und Rückzahlung der Kautions.....	93
1.6.8.	Vergebührung.....	93
1.6.8.1.	Allgemeine Bestimmungen.....	93

1.6.8.2.	Bestimmungen bezüglich Wohnungsmiet- verträge	94
1.6.8.3.	Zusätze, Nachträge.....	94
1.6.8.4.	Wichtigste Gebührenbefreiungen	94
1.6.8.5.	Aufzeichnungen	95
1.6.8.6.	Kosten des Mietvertrages.....	95
1.6.9.	Vertragsmanagement	96
1.6.9.1.	Gesetzlich normierte Mieterhöhungs- tatbestände.....	96
1.6.9.2.	Indexierung	98
1.7.	Wahl der richtigen Hausverwaltung	98
1.7.1.	Hauptkriterium Preis	99
1.7.2.	Checkliste zur „Wahl der richtigen Hausverwaltung“	99
1.7.2.1.	Allgemeine Fragen.....	99
1.7.2.2.	Fragen Alleineigentum und Miteigentum	101
1.7.2.3.	Fragen Wohnungseigentum	101
1.7.3.	Checkliste zur „Entscheidung der Verwaltungsüber- nahme“	101
1.7.3.1.	Allgemeine Fragen.....	102
1.7.3.2.	Fragen Alleineigentum und Miteigentum	102
1.7.3.3.	Fragen Wohnungseigentum	102
1.8.	Neue Immobilienmakler-Verordnung: Kürzung der Mieter- höchstprovision bei Wohnungs- und Einfamilienhausmieten	103
2.	Der Leistungskatalog	109
2.1.	Allgemeine (infrastrukturelle) Verwaltungstätigkeit	110
2.2.	Kaufmännische Verwaltungstätigkeit.....	113
2.2.1.	Ausarbeitung der Grundlagen der Verrechnung auf Basis der bestehenden Bestandsverträge und gesetzlichen Bestimmungen.....	113
2.2.2.	Laufende Durchführung der Verrechnung für den Auftraggeber	114
2.2.3.	Abrechnung mit dem Auftraggeber bzw den Auftraggebern	114
2.2.4.	Umsatzerfassung und Umsatzauswertung samt Reporting ..	115
2.2.5.	Hausbesorgerabrechnung	115
2.3.	Technische Verwaltungstätigkeit.....	115
2.3.1.	MRG – Erhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudes.....	115
2.3.2.	WEG – Erhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudes.....	115
2.3.3.	Organisation und Überwachung der haustechnischen Betreuung	116

2.4.	Bewirtschaftung und Ertragsoptimierung	116
2.5.	Gesondert zu honorierende Zusatzleistungen	117
2.5.1.	Objektreorganisation	118
2.5.1.1.	Ist-Analyse	118
2.5.1.2.	Formulierung des Sollzustandes	119
3.	Die organisatorischen Rahmenbedingungen	121
3.1.	System der betrieblichen Ziele	121
3.2.	Organisation der Führungsspitze	123
3.3.	Führungsinstrumente	124
3.3.1.	Führung von Menschen	124
3.3.2.	Führung als strukturelle Aufgabe	125
3.4.	Führungsprinzipien und Managementmethoden	126
3.5.	Planung und Entscheidung	128
3.6.	Aufbauorganisation	131
3.6.1.	Aufgabenanalyse	131
3.6.2.	Stellen- und Instanzen-Bildung	132
3.6.3.	Organisationssysteme	134
3.6.4.	Kommunikationssystem	135
3.7.	Ablauforganisation	136
3.7.1.	Organisation des Arbeitsinhalts	136
3.7.2.	Organisation der Arbeitszeit	137
3.7.3.	Organisation des Arbeitsraums	137
3.7.4.	Optimierungswege	138
3.8.	Das Interne Kontrollsystem	139
3.8.1.	Begriff und Aufgaben des Internen Kontrollsystems	139
3.8.2.	Zielsetzung und Implementierung	141
3.8.2.1.	Wirtschaftlichkeit und Effizienz	144
3.8.2.2.	Checkliste: Kontrollziele Internes Kontrollsystem	144
3.8.3.	Prüffelder im Bereich Hausverwaltung in der Praxis	145
3.8.3.1.	IKS und EDV	145
3.8.3.2.	IKS und Zahlungsverkehr	146
3.8.3.2.1.	Handkassen	146
3.8.3.2.2.	Bankverbindungen und Safe	147
3.8.3.3.	Kautionen (Sparbücher, Bankgarantien, Kautionen auf Sperrkonten)	147
3.8.3.4.	IKS und Einkauf bzw Beauftragung von Leistungen für Objekte	148
3.8.3.5.	IKS und Personal	149
3.8.3.6.	IKS und Berichtswesen samt internem Reporting	149
3.8.3.7.	IKS und Sicherheit/Kommunikation	149

3.8.3.8.	IKS und der Immobilitentreuhandbetrieb.....	150
3.8.3.9.	Prozessablauf einer IKS-Einführung/ -Restrukturierung	151
3.8.4.	Ab wann wird ein IKS notwendig?.....	152
3.8.5.	Wer beurteilt die Abläufe?.....	153
3.8.6.	Chancen und Nutzen für die Öffentlichkeitsarbeit	153
3.8.7.	Wichtige Internationale Standards	153
3.9.	Personal.....	154
3.9.1.	Personalauswahl.....	155
3.9.1.1.	Stellenbeschreibung	156
3.9.1.2.	Anforderungsprofil	156
3.9.1.3.	Analyseverfahren zur Auswahl.....	157
3.9.1.4.	Bewerbungsgespräch	158
3.9.2.	Personaleinsatz.....	158
3.9.3.	Personalentwicklung	159
3.9.4.	Entlohnung.....	160
3.10.	Entwicklungstendenzen zukünftiger Organisationsformen	160
3.11.	Rechtsformwahl	162
3.11.1.	Das Einzelunternehmen	163
3.11.2.	Die offene Gesellschaft – OG	165
3.11.3.	GmbH & Co KG	168
3.11.4.	Vergleich GmbH & Co KG – KG.....	172
3.11.5.	Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung – GmbH	172
3.11.6.	Umgründung	178
3.11.6.1.	Verschmelzung	179
3.11.6.2.	Umwandlung.....	180
3.11.6.3.	Einbringung.....	183
3.11.6.4.	Zusammenschluss	184
3.11.6.5.	Realteilung	185
3.11.6.6.	Spaltung	186
3.11.6.7.	Sonstige Rechtsfolgen.....	187
3.12.	Controlling für Immobilienverwaltungen	187
3.12.1.	Funktionale und institutionelle Aspekte	188
3.12.2.	Einführung eines praxisorientierten Controllings.....	188
3.12.3.	Outsourcing an externe Berater.....	189
3.12.4.	Conclusio	189
3.13.	Grundstruktur des Benchmarking für Immobilienverwaltungen... ..	190
3.13.1.	Honorarorientierte Kennzahlen.....	190
3.13.2.	Leistungsorientierte Kennzahlen.....	191
3.13.3.	Kostenorientierte Kennzahlen.....	192
3.13.4.	Kennzahlenbaum.....	192
3.13.5.	Vorteile des Benchmarking für Immobilienverwalter	195

4. Schlichtungsstellenverfahren/Behördenwege	197
4.1. Das wohnrechtliche Außerstreitverfahren	197
4.1.1. Allgemeines	197
4.1.2. Verfahrensgrundsätze.....	198
4.1.3. Exkurs: Einstweiliger Mietzins im Vollenwendungsbereich des MRG	199
4.2. Die Schlichtungsstellen.....	200
5. Liegenschaftsbewertung	203
5.1. Allgemeines	203
5.1.1. Historischer Rückblick.....	203
5.1.2. Nationale und internationale Normen	203
5.1.3. Anwendungsbereich	204
5.1.3.1. LBG.....	204
5.1.3.2. Ö-NORM B 1802 – 1 / – 2	204
5.1.3.2.1. Was ist eine ÖNORM?	205
5.1.3.2.2. Aktualität des Normenwerks	205
5.1.3.2.3. Sorgfaltsmaßstab gemäß Ö-NORM B 1802	205
5.1.4. Markt.....	206
5.1.5. Wert – Preis.....	206
5.1.6. Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens	207
5.2. Wertermittlung	208
5.2.1. Verkehrswert.....	208
5.2.2. Wertermittlungsverfahren	209
5.2.3. Welches Verfahren für welche Bewertung?	210
5.2.4. Vergleichswert	210
5.2.4.1. Anwendungsfälle	209
5.2.4.2. Ablaufschema	211
5.2.5. Sachwert.....	212
5.2.5.1. Bodenwert.....	213
5.2.5.2. Bauzeitwert	214
5.2.5.3. Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs.....	214
5.2.5.4. Alterswertminderung	215
5.2.5.4.1. Technische Lebensdauer.....	215
5.2.5.4.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	215
5.2.5.4.3. Gewöhnliche Lebensdauer.....	215
5.2.5.4.3.1. Lineare Wertminderung.....	218
5.2.5.4.3.2. Progressive Wertminderung – Ross'sche Formel.....	218

	5.2.5.4.3.3.	Parabolische Wertminderung	219
	5.2.5.4.3.4.	Grafische Gegenüberstellung der Standardwertminderungen	220
	5.2.5.4.3.5.	Zustandsnoten nach Heideck	220
	5.2.5.5.	Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes	221
	5.2.5.6.	Außenanlagen	221
	5.2.5.7.	Umsatzsteuer	221
	5.2.5.8.	Anwendungsfälle	222
	5.2.5.9.	Ablaufschema	222
	5.2.5.10.	Berechnungsbeispiel	223
5.2.6.	Ertragswert		224
	5.2.6.1.	Liegenschaftszinssatz	225
	5.2.6.2.	Renditedefinitionen	229
	5.2.6.2.1.	Anfangsrendite	229
	5.2.6.2.2.	Objekt-Rendite	230
	5.2.6.2.3.	Investment-Rendite	230
	5.2.6.3.	Anwendungsfälle	232
	5.2.6.4.	Ablaufschema	233
	5.2.6.5.	Vervielfältiger – Rolle des Bodenwertes	234
	5.2.6.6.	Berechnungsbeispiel – Ertragswertverfahren	236
	5.2.6.7.	Berechnungsbeispiel – vereinfachtes Ertragswertverfahren	236
	5.2.6.8.	Bewertung von Liegenschaftsanteilen	237
5.2.7.	DCF – Discounted-Cash-Flow-Verfahren		238
	5.2.7.1.	Anwendungsbereich	239
5.3.	Finanzmathematische Grundformeln nachschüssige Zahlungsweise		239
	5.3.1.	Zinsfaktor	239
	5.3.2.	Kapitalendwert	239
	5.3.3.	Kapitalbarwert	240
	5.3.4.	Rentenendwert	240
	5.3.5.	Rentenbarwert	240
	5.3.6.	Ewige Rente	240
	5.3.7.	Annuität	240
	5.3.8.	Wechselbeziehung zwischen den Faktoren (nachschüssige Zahlungsweise)	241

6. Immobiliencontrolling und -benchmarking für Immobilienunternehmen	243
6.1. Immobiliencontrolling	243
6.1.1. Einführung und Einordnung	243
6.1.1.1. Der idealtypische Aufgabenkatalog des Controllers.....	244
6.1.2. Ziele	245
6.1.3. Abgrenzung strategisches vs operatives Controlling	246
6.1.4. Zielausrichtung und Implementierungsgrad	248
6.1.5. Ablauf eines lebenszyklusorientierten Immobiliencontrolling	249
6.2. Immobilienkostenrechnung.....	251
6.2.1. Erfolgsgrößen des Rechnungswesens	251
6.2.2. Implementierung einer Kostenrechnung.....	252
6.2.3. Überleitung des Aufwandes in Kosten.....	253
6.2.4. Zusammenhang der einzelnen Komponenten	254
6.2.5. Grundprinzipien der Kostenrechnung.....	255
6.2.6. Kostenartenrechnung und Abgrenzung zum Produktionsbetrieb.....	256
6.2.7. Kostenstellenrechnung	257
6.2.8. Kostenträgerrechnung	258
6.2.9. Divisionskalkulation	258
6.2.10. Kostenträgererfolgsrechnung	259
6.2.11. Deckungsbeitragsrechnung	260
6.2.12. Abgrenzung Vollkosten- vs Teilkostenrechnung.....	264
6.2.13. Kostenplanung und Kostenkontrolle.....	264
6.3. Shareholder Value.....	265
6.4. Owner-Value-Ansatz	266
6.5. Kennzahlen	268
6.6. Immobilienbenchmarking	273
6.6.1. Ausgangssituation	274
6.6.2. Erwartungen an ein Immobilienbenchmarking.....	275
6.6.3. Arten von Benchmarking	276
6.6.4. Der Benchmarking-Zyklus.....	278
7. Rechnungswesen in der Hausverwaltung	283
7.1. Organisation der Buchhaltung	283
7.1.1. Buchhaltung und Bewirtschaftungsabrechnungen im Hausverwaltungsbetrieb.....	283
7.1.2. Einführung, Begriffe, Zweck, Grundsätze	285
7.1.3. Begriffe	285
7.1.4. Effiziente Wege zur Gestaltung der Treuhandbuchhaltung....	286

7.1.4.1.	Organisation der Buchhaltung	286
7.1.4.1.1.	Belegaufbereitung.....	286
7.1.4.1.2.	Belegverarbeitung und -kontierung ..	287
7.1.4.1.3.	Belegablage.....	288
7.1.4.2.	Rechtsgrundlagen.....	289
7.1.4.2.1.	Allgemeine Vorschriften	289
7.1.4.2.2.	Buchführungspflicht	289
7.1.4.2.3.	Rechnungslegungsgrenzen und -pflichten.....	289
7.1.4.2.4.	GoB – handelsrechtlich – steuerlich ..	289
7.1.4.2.5.	GoEDVB	290
7.1.5.	Die Bestandteile der Abrechnungen	291
7.1.5.1.	Rechtliche Grundlagen.....	291
7.1.5.2.	Bewirtschaftungskosten (WEG)	292
7.1.5.3.	Instandhaltung, Instandsetzung und Herstellung ..	293
7.1.5.3.1.	Instandhaltung	293
7.1.5.3.2.	Instandsetzung	293
7.1.5.3.3.	Herstellung.....	293
7.1.5.4.	Kostenverteilung	293
7.1.5.4.1.	Vollanwendungsbereich	293
7.1.5.5.	Abrechnung.....	294
7.1.5.6.	Auslagen für Verwaltung – § 22 MRG.....	295
7.1.5.7.	Auslagen für Hausbetreuung – § 23 MRG	295
7.1.5.8.	Besondere Aufwendungen gemäß § 24	295
7.1.5.8.1.	Kosten für die Gemeinschafts- anlagen.....	295
7.1.5.8.2.	Kosten der gemeinsamen Wärme- versorgung	295
7.1.5.8.3.	Grünanlagen.....	295
7.1.6.	Inhalt und Prüfung der Abrechnung.....	296
7.1.6.1.	Zusammenfassung, um eine Prüfung der Abrechnung gesichert vornehmen zu können	296
7.1.6.1.1.	Wichtige Abrechnungs- und Verjährungsfristen	297
7.2.	Einkommensteuer und Gewinnermittlung des Immobilienreu- händers	297
7.2.1.	Einkunftsart des Immobilienreuhänders im Überblick	297
7.2.2.	Die Einkunftsarten nach § 22 Z 2 und § 23 EStG.....	298
7.2.3.	Abgrenzung: Gewerbebetrieb – Vermögensverwaltung....	300
7.2.4.	Gewinnermittlung	301
7.2.4.1.	Arten der Gewinnermittlung im EStG	301
7.2.4.2.	Unterschiede der Gewinnermittlung	301

7.2.4.2.1.	Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs 1 EStG und Einnahmen-Ausgabenrechnung nach § 4 Abs 3 EStG	301
7.2.4.2.2.	Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs 1 EStG und § 5 Abs 1 EStG	302
7.2.4.3.	Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs 1 EStG	304
7.2.4.4.	Betriebsvermögensvergleich nach § 5 Abs 1 EStG	304
7.2.4.5.	Rechnungslegungspflicht	305
7.2.4.6.	Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben nach § 4 Abs 3 EStG.....	305
7.2.4.7.	Besteuerung nach Durchschnittssätzen gemäß § 17 EStG	307
7.2.4.8.	Betriebsausgabenpauschalierung („Basispauschalierung“)	307
7.2.4.9.	Durchschnittssätze für Gruppen von Steuerpflichtigen	309
7.2.5.	Steuerbegünstigung nach § 10 EStG.....	309
7.2.6.	Erhebung der Einkommensteuer	312
7.2.6.1.	Veranlagung	312
7.2.6.2.	Vorauszahlung	313
7.3.	Umsatzsteuer.....	314
7.3.1.	Umsatzsteuer allgemein	314
7.3.1.1.	Charakterisierung.....	314
7.3.1.2.	System der Umsatzsteuer	314
7.3.1.3.	Der Unternehmer (§ 2 UStG).....	315
7.3.1.4.	Das Unternehmen.....	318
7.3.1.5.	Steuerbare Umsätze	318
7.3.1.6.	Lieferungen und sonstige Leistungen (§ 3, § 3a UStG).....	319
7.3.1.7.	Bemessungsgrundlage (§ 4 UStG).....	320
7.3.1.8.	Steuerbefreiungen	322
7.3.1.9.	Steuersätze	324
7.3.1.10.	Rechnungen.....	327
7.3.1.11.	Vorsteuerabzug	329
7.3.1.12.	Vorsteuerberichtigung.....	330
7.3.1.13.	Entstehen der Steuerschuld.....	333
7.3.1.14.	Durchführung und Fälligkeit der Besteuerung ...	334
7.3.2.	Wichtige Aspekte der Umsatzsteuer im Zusammenhang mit Immobilien.....	335

7.3.2.1.	Kleinunternehmer	335
7.3.2.2.	Vorsteuerabzug vor Ausführung steuerpflichtiger Umsätze.....	336
7.3.2.3.	Umsatzsteuer bei gemischter Nutzung von Gebäuden	336
7.3.2.4.	Sonderfälle des Vorsteuerabzuges	336
7.3.2.4.1.	Mietenpool.....	336
7.3.2.4.2.	Vorsteuerabzug bei anderen „Gemeinschaften“	336
7.3.2.5.	Umsatzsteuer bei Verkauf, Schenkung und Aufgabe der entgeltlichen Tätigkeit.....	338
7.3.2.6.	Umsatzsteuer bei Übergang von Todes wegen ..	340
7.3.2.7.	Belegaufbewahrung	340
7.3.2.8.	Umsatzsteuer bei Bauleistungen	340
7.3.2.8.1.	Grundsätze	340
7.3.2.8.2.	Mit einer Bauleistung beauftragter Unternehmer	340
7.3.2.8.3.	Unternehmer, der üblicherweise Bauleistungen erbringt.....	341
7.3.2.9.	Hausverwalter und Vermietung	341
7.3.2.9.1.	Rechnungsausstellung – Grundsätze .	341
7.3.2.9.2.	„Dauerrechnung“	341
7.3.2.9.3.	Unechte Steuerbefreiung für Versicherungsvertreter.....	341
7.3.2.9.4.	Innergemeinschaftlicher Erwerb.....	342
7.3.2.9.5.	Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG).....	342
7.3.2.9.6.	Umsatzsteuervoranmeldung	342
7.3.2.10.	Überprüfungsmöglichkeit der UID	343
7.4.	Steuerliche Behandlung	343
7.4.1.	„Erhaltung“ und „Verbesserung“ im Steuerrecht	343
7.4.2.	„Erhaltung“ im Steuerrecht	343
7.4.3.	„Herstellung“ im Steuerrecht	345
7.4.4.	„Erhaltung“ und „Verbesserung“ für Abfindungen gem § 10 MRG im Steuerrecht	347
8.	Die Versicherung	349
8.1.	Welche Liegenschaften sind wie zu versichern?	349
8.1.1.	Grund und Boden	349
8.1.2.	Rohbau	349
8.1.2.1.	Baurücklassversicherung	349
8.1.3.	Wohnimmobilie	350
8.1.4.	Gewerbeimmobilie.....	350

8.2. Vergleich – Ausschreibung.....	350
8.3. Versicherungspakete (Bündelpolizzen)	351
8.3.1. Wohngebäudeversicherung (WGV).....	351
8.3.2. Betriebs- und Vermögensschadenhaftpflicht- versicherung	354
8.3.2.1. Rahmenvertrag Wirtschaftskammer Österreich – WKO	355
8.3.2.2. Rahmenvertrag Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder – ÖVI Wiener Städtische Versicherung AG	358
8.3.2.3. Andere Versicherer	359
8.3.3. All-Risk-Bau-ABC.....	359
8.3.4. Geschäftsgesamtversicherung	362
8.3.5. Nachbarschaftsrecht	364
8.4. Entscheidungsmatrix/Checkliste.....	364
8.5. Wohngebäudeversicherung.....	365
8.5.1. MRG-Häuser	365
8.5.2. WEG-Häuser	366
8.5.3. Bauvereinigungen im Rahmen des Wohnungsgemein- nützigkeitsgesetzes (WGG).....	366
8.6. Gewerbeberechtigung und Entgelt für Versicherungsvermittler ...	366
8.6.1. Versicherungsmakler/Berater (§§ 137 ff GewO).....	367
8.6.2. Versicherungsagent (§§ 137 ff GewO; § 43 VersVG).....	367
8.6.3. Tipgeber (§ 376 Z 18 Abs 8 GewO)	367
8.7. Haftung des Hausverwalters	368
8.7.1. Haftung gegenüber dem Eigentümer	368
8.7.2. Haftung gegenüber Dritten.....	368
9. (Tax-)Due-Diligenceprüfung bei Immobilientransaktionen	371
9.1. Einleitung	371
9.2. Prüfung von Immobilientransaktionen	371
9.2.1. Erläuterung des Begriffes.....	373
9.2.2. Zweck einer Due-Diligence-Prüfung	374
9.2.3. Stellung einer Due-Diligence-Prüfung im Transaktions- prozess.....	375
9.2.4. Arten einer Due-Diligence-Prüfung.....	376
9.3. Bereiche der Due-Diligence-Prüfung	376
9.3.1. Legal Due-Diligence	376
9.3.2. Financial Due-Diligence	377
9.3.3. Commercial Due-Diligence	377
9.3.4. Tax Due-Diligence	377
9.3.5. Technical Due-Diligence	377
9.3.6. Environmental Due-Diligence	378

9.3.7. Intellectual (Human Resources) Due-Diligence	378
9.3.8. Integration Risk Due-Diligence	379
9.4. Tax Due-Diligence	379
9.4.1. Steuerwirkungsanalyse.....	380
9.4.2. Ausarbeitung von Handlungsempfehlungen.....	380
9.4.3. Bestandsaufnahme der steuerlichen Situation.....	381
9.4.4. Beurteilung der Haftungs- und Risikolage.....	382
9.4.5. Einflussfaktoren auf den Kaufpreis und Kaufvertrag	384
9.4.6. Erarbeitung einer steueroptimalen Transaktionsstruktur ...	385
9.4.6.1. Steuerwirkungen des Transaktionsvorganges.....	385
9.4.6.2. Steuerwirkungen der Integration.....	386
9.4.6.3. Steuerwirkungen der (Weiter)Veräußerung.....	386
9.5. Ergebnis und Zusammenfassung	386
9.6. Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012.....	388
10. Ankauf einer Hausverwaltung	399
10.1. Allgemeines	399
10.1.1. Auswirkungen des Unternehmenskaufs.....	399
10.1.2. Risikoeinschätzung des Unternehmenskaufs per se.....	402
10.1.3. Der Kundenstock.....	402
10.1.4. Ablauf des Unternehmenskaufes	403
10.2. Feststellung des Unternehmenswertes	404
10.2.1. Subjektiver Unternehmenswert.....	406
10.2.2. Objektivierter Unternehmenswert.....	406
10.2.2.1. Bewertung des betriebsnotwendigen bzw des nicht betriebsnotwendigen Vermögens.....	407
10.2.2.2. Prognose der künftigen finanziellen Überschüsse	407
10.2.2.3. Kapitalisierung zukünftiger Überschüsse	407
10.2.2.4. Basiszinssatz & Risiko.....	408
10.2.2.5. Preissteigerung: Nominalwert vs Realwert.....	409
10.2.3. Bewertungsverfahren	409
10.2.3.1. Ertragswertverfahren und DCF-Verfahren	410
10.2.3.2. Praxisbeispiel: Bewertung eines Verwaltungs- stocks nach dem Ertragswertverfahren	411
10.2.3.3. DCF-Verfahren nach der Entity-Methode	413
10.2.3.4. Ableitung des Free Cash flow.....	413
10.2.3.5. Die Ermittlung des WACC	414
10.2.4. Wertschöpfungsvergleich.....	415
10.2.5. Exkurs: Fairness Opinion.....	417
10.3. Asset Deal vs Share Deal	417
10.3.1. Asset Deal	417
10.3.1.1. Steuerliche Folgen für den Erwerber	418

10.3.1.1.1. Grunderwerbsteuer und Eintragungs- gebühr	418
10.3.1.1.2. Umsatzsteuer	418
10.3.1.1.3. Abschreibungsbemessungs- grundlage	418
10.3.1.2. Steuerliche Behandlung beim Verkäufer	419
10.3.1.2.1. Verkauf aus dem steuerlichen Privat- vermögen	419
10.3.1.2.2. Verkauf aus dem steuerlichen Betriebsvermögen	420
10.3.2. Share Deal	422
10.3.2.1. Steuerliche Folgen für den Erwerber	422
10.3.2.1.1. Grunderwerbsteuer und Eintragungs- gebühr	422
10.3.2.1.2. Umsatzsteuer	423
10.3.2.1.3. Abschreibungsbemessungs- grundlage	424
10.3.2.1.4. Folgen des Erwerbs einer Kapital- gesellschaft	424
10.3.2.1.5. Erwerb einer Personengesellschaft	425
10.3.2.2. Steuerliche Behandlung beim Verkäufer	425
10.3.2.2.1. Verkauf von Anteilen an Kapital- gesellschaften	425
10.3.2.2.2. Verkauf von Anteilen an Personen- gesellschaften	426
11. Finanzierung	429
11.1. Gewerbliche Wohnbau-/Immobilienfinanzierungen	429
11.1.1. Begriffsabgrenzung	429
11.1.2. Arten und Finanzierungsstruktur von gewerblichen Immobilieninvestments	430
11.1.3. Checklisten für die Vorlage von gewerblichen Immobilienprojekten bei Banken	431
11.1.3.1. Checkliste für Projektbetreiber	431
11.1.3.2. Checkliste für Projekt	431
11.1.3.3. Checkliste für Grundstücke (unbebaut)	431
11.1.3.4. Checkliste für Neubau	432
11.1.3.5. Checkliste für bereits bestehende Wohnimmo- bilien	433
11.1.3.6. Checkliste Projektkonzeption und -verwertung ..	433
11.2. (Wohn-)Immobilienfinanzierungsarten für Immobilientreu- händer	434
11.2.1. Vorfinanzierung	435

11.2.2. Zwischenfinanzierung	435
11.2.2.1. Barvorlage/Fixtranche.....	435
11.2.2.2. Überziehungsrahmen	436
11.2.3. Langfristfinanzierung	436
11.2.3.1. Formen der Langfristfinanzierung	437
11.2.3.1.1. Exkurs: Pauschalratendarlehen vs Lineares Zinsendarlehen.....	439
11.2.3.2. Rahmenkredit.....	440
11.3. Konventionelle Finanzierungsinstrumente	441
11.3.1. Projektbezogene Finanzierung	441
11.3.2. Bankgarantie – Haftungsrahmen.....	443
11.3.2.1. Wesentliche Vertragsklauseln.....	444
11.4. Wohnungseigentumsanlagen und deren Finanzierungsmöglichkeiten.....	444
11.5. Vorteile bei Inanspruchnahme einer Sanierungsfinanzierung für die Eigentümergemeinschaft	444
11.5.1. Abwicklung einer Eigentümergemeinschaftsfinanzierung.....	445
11.6. Alternativen zur klassischen Immobilienfinanzierung	450
11.6.1. Eigenkapital – Mezzaninkapital – Fremdkapital	450
11.6.1.1. Definition und Motive für die Anwendung von Eigen- und Fremdkapital.....	450
11.6.2. Privatinvestoren (Business Angels)	452
11.6.3. Mögliche Ausgangsüberlegungen eines (Immobilien-) Unternehmens, über eine Beteiligung durch Business Angels nachzudenken	452
11.6.4. Mögliche Ausgangsüberlegungen eines Business Angels, über eine Beteiligung an einem (Immobilien-) Unternehmen nachzudenken	453
11.6.5. Zusammenfassung.....	456
12. Marketing und Immobilienmarketing	457
12.1. Marketing als komplexes System	457
12.1.1. Marketingdefinition	458
12.1.2. Der Marketing-Mix	459
12.1.3. Immobilienverwaltung und Marketing (Die 7 P’s)	461
12.1.3.1. Trends in der Dienstleistungswirtschaft	464
12.1.4. Die Zielgruppen	465
12.2. Die 4 P’s im Detail	465
12.2.1. Das Produkt (product)	465
12.2.2. Die Platzierung (placement)	468
12.2.3. Die Kommunikationspolitik (promotion)	469
12.2.4. Der Preis (price)	472

12.2.4.1. Wie kommt es zu einem Preis?	473
12.2.4.2. Preispolitik als Teil des Marketing-Mix	476
12.3. Strategisches Marketing	477
12.4. Die Leistung der Verwalter ist besser als der Ruf!	479
12.5. Zwischennutzung und Immobilienmarketing	482
13. Projektentwicklung und Projektmanagement	487
13.1. Grundlagen und Definitionen	487
13.1.1. Erfolgreiche Immobilienprojekte verbinden Standort, Kapital, Projektidee und Nutzer	487
13.1.2. Projektentwicklung im technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmen	488
13.1.3. Projektentwicklung – organisierte Diskontinuität einer Liegenschaft	488
13.1.4. Projekt – Management – Projektmanagement	488
13.1.5. Bauträger	489
13.1.6. Hausverwalter und Projektentwickler	489
13.2. Der Projektentwicklungsprozess	490
13.2.1. Projektphasen	491
13.2.1.1. Projektinitiierung	491
13.2.1.2. Projektkonzeption	491
13.2.1.3. Projektkonkretisierung	492
13.2.1.4. Projektrealisierung	492
13.2.2. Leistungen	492
13.3. Leistungsbilder der Projektentwicklung	493
13.3.1. Leistungsbild Akquisition und Machbarkeitsstudie	493
13.3.1.1. Definition der Akquisitionsanforderungen	494
13.3.1.2. Akquisition	494
13.3.1.3. Vorprüfung, Bestandsaufnahme, Standort- analyse und Vorstudie	494
13.3.1.4. Machbarkeitsstudie (Feasibility study) auf Basis der Marktanalyse	495
13.3.1.5. Erstellen von Entscheidungsgrundlagen	496
13.3.2. Leistungsbild Erstellen des Nutzerbedarfsprogramms/ Programming	496
13.3.2.1. Anforderungen formulieren	497
13.3.2.2. Lösungen erarbeiten	498
13.3.3. Leistungsbild Projekt- und Grundstückssicherung	498
13.3.4. Leistungsbild Baureifentwicklung und Planung	499
13.3.4.1. Auftragsklarheit zu Beginn der Planung	499
13.3.4.2. Leistungsbilder	500
13.3.4.3. Planungsphasen	500
13.3.5. Bauprojektmanagement	502

13.3.5.1. Leistungsbilder.....	502
13.3.6. Projektfinanzierungsvermittlung.....	504
13.3.6.1. Performance einer Immobilieninvestition.....	504
13.3.6.2. Leistungsbilder.....	505
13.3.7. Leistungsbild Vertrieb.....	505
13.3.7.1. Marketing und PR.....	506
13.3.7.2. Erstvermietung.....	506
13.3.7.3. Verkauf an Anleger bzw. Eigennutzer/ Objektverkauf.....	507
13.3.8. Übergabe und Projektabschluss.....	508
13.4. Honorierung der Projektentwicklungsleistungen.....	509
14. Facility Management.....	511
14.1. Zielsetzung des Beitrags.....	511
14.1.1. Hinführung zum „Ganzheitlichen Immobilienmanagement“..	511
14.1.2. Facility Management verstehen.....	511
14.2. Begriffsdefinitionen zu Facility Management.....	511
14.2.1. Definitionen zu Facility Management.....	512
14.2.2. Abgrenzung Facility Management und Property Management.....	513
14.2.2.1. Definitionen zu Property Management.....	513
14.2.2.2. Abgrenzung Facility Management und Property Management.....	513
14.3. Entwicklung des Facility Management.....	514
14.3.1. Ursprung des Facility Management.....	514
14.3.2. Interessen der Stakeholder.....	515
14.3.2.1. Eigentümer.....	515
14.3.2.2. Betreiber.....	515
14.3.2.3. Nutzer.....	515
14.3.3. Arten von Immobilien mit Facility-Management-Bedarf..	516
14.3.4. Wirtschaftliche Bedeutung des Facility Management.....	516
14.4. Betreiberverantwortung.....	517
14.4.1. Begriffe und Definitionen.....	517
14.4.1.1. Verantwortung.....	517
14.4.1.2. Unternehmer/Arbeitgeber.....	517
14.4.1.3. Facility-Management-Dienstleister.....	518
14.4.2. Gesetzliche Unternehmenspflichten.....	518
14.4.3. Spezielle Betreiberpflichten im Facility Management.....	518
14.4.3.1. Gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen.....	518
14.4.3.2. Instandhaltung.....	519
14.4.3.3. Verkehrssicherung.....	519
14.4.3.4. Hygiene.....	519
14.4.3.5. Gesetzlich vorgeschriebene Dokumentation.....	519

14.4.4. Pflichtenübertragung	519
14.4.4.1. Ausmaß der Pflichtenübertragung	519
14.4.4.2. Aufsichts- und Überwachungspflichten.....	520
14.4.5. Prozessverantwortung im Facility Management.....	520
14.4.5.1. Bedeutung	520
14.4.5.2. Leistungsangebot	520
14.4.6. Verantwortungslevel	520
14.4.6.1. Verantwortungslevel C	520
14.4.6.2. Verantwortungslevel B	521
14.4.6.3. Verantwortungslevel A	521
14.5. Erfolgsbringende Funktionen des Facility Management	521
14.5.1. Prozessorientierung	521
14.5.2. Lebenszyklusbetrachtung	522
14.5.3. Kosten-Nutzen-Betrachtung.....	522
14.5.4. Methoden und Werkzeuge	522
14.5.5. Computer Aided Facility Management System	523
14.5.5.1. Begriffsdefinition	523
14.5.5.2. Prozessunterstützung.....	523
14.5.5.3. Integration in die bestehende Systemlandschaft.	524
14.5.5.4. CAFM-Funktionalität/Facility-Management- Module	524
14.5.6. Kontinuierliche Verbesserung.....	525
14.5.7. Management von Verträgen mit langer Laufzeit	525
14.5.7.1. Vertragsführung und -verantwortung	525
14.5.7.2. Vertragsbündelung.....	526
14.5.7.3. Outsourcing.....	526
14.5.8. Gestaltung von FM-Serviceverträgen	526
14.5.9. Kundenorientierung	527
14.6. Leistungsbild des Facility Management	527
14.6.1. Objekt managen	528
14.6.1.1. Objektbetrieb und -steuerung.....	528
14.6.1.2. Objektstrategie festlegen.....	528
14.6.1.3. Instandhaltungsstrategie festlegen	529
14.6.1.4. Umweltstrategie festlegen.....	529
14.6.1.5. Strategisches Flächenmanagement durchführen	529
14.6.1.6. Betriebsführung planen und steuern	529
14.6.1.7. Technische Standards und Servicelevels festlegen.....	530
14.6.1.8. Kosten-, Budgetplanung durchführen.....	530
14.6.1.9. Betreiberverantwortung am Standort wahrnehmen.....	530

14.6.1.10. Investitionsprogramm rollierend erstellen/ abstimmen.....	531
14.6.1.11. Auftragsmanagement wahrnehmen	531
14.6.1.12. Reporting/Controlling.....	531
14.6.2. Einsatz von geeigneten EDV-Systemen zur Objektbewirtschaftung	531
14.6.2.1. Bereitstellung von FM-Tools	531
14.6.2.2. Laufende Bereitstellung und Pflege der im System vorgehaltenen Daten.....	532
14.6.2.3. Service- und Rufzentrale/Help Desk	532
14.6.2.4. Dokumentationen pflegen	532
14.6.3. Qualitätsmanagement.....	533
14.6.3.1. Beschwerdemanagement durchführen	533
14.6.4. Arbeitssicherheit	533
14.6.4.1. Einhaltung einschlägiger Vorschriften überwachen	533
14.6.4.2. Räumungs- und Evakuierungsübungen durchführen	534
14.6.4.3. Betriebsanweisungen erstellen und überwachen ..	534
14.6.4.4. Arbeitssicherheit organisieren	534
14.6.4.5. Stellung des Technischen Sicherheits- beauftragten (TSB).....	534
14.6.4.6. Stellung von Brandschutzbeauftragten (BSB)....	534
14.6.4.7. Stellung von Aufzugswarten.....	536
14.6.5. Flächenmanagement.....	536
14.6.5.1. Flächendokumentation	536
14.6.5.2. Flächenanalyse und -controlling	536
14.6.5.3. Flächenbedarfsplanung	536
14.6.5.4. Flächenbelegungsplanung.....	536
14.6.6. Objekt betreiben	537
14.6.6.1. Energiemanagement und -controlling.....	537
14.6.6.1.1. Datenerfassung und -analyse	537
14.6.6.1.2. Marktbeobachtung	538
14.6.6.1.3. Überprüfung der Vertrags- bedingungen.....	538
14.6.6.1.4. Erstellung Energiekonzepte und Handlungsempfehlungen	538
14.6.6.1.5. Initiierung der Umsetzung der Handlungsempfehlung (Optimierungsmaßnahmen)	538
14.6.6.2. Betriebliche Dokumentation	539
14.6.6.2.1. Bestandsdokumentation.....	539

14.6.6.2.2. Auswertungen zur Dokumentation...	539
14.7. Entwicklung und Ausblick.....	539
14.7.1. Entwicklungstendenzen im Facility Management	539
14.8. Normen und Richtlinien im Facility Management	540
14.8.1. Normen im Facility Management	540
14.8.2. Richtlinien im Facility Management.....	540
14.8.3. Verbände im Facility Management.....	540
Literaturverzeichnis	541
Stichwortverzeichnis.....	547