

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	5
Inhaltsverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis.....	27
Verzeichnis der Autorinnen und Autoren.....	29
1. Grundlagen.....	33
1.1. Von der Ethik des Immobilienrethandberufes	33
1.1.1. Einleitung.....	33
1.1.2. Begriff.....	33
1.1.3. Die Herausbildung von Standes- und Verbandsregeln	34
1.1.4. Die Bedeutung der Werte.....	36
1.1.4.1. Der Homo Oeconomicus auf dem Weg in die Zukunft.....	36
1.1.4.2. Welche Werte kennen wir?.....	38
1.1.5. Von der Führung auf Basis von Werten.....	40
1.1.5.1. Der Umgang mit Korruption.....	41
1.1.5.2. Ehrlich zu Ehrlich	42
1.1.5.3. Von der Verschmelzung verschiedener Unternehmenskulturen	43
1.1.6. Conclusio	44
1.2. Rechte und Pflichten des Hausverwalters.....	46
1.2.1. Pflichtenkatalog	46
1.2.1.1. Der „Bevollmächtigungsvertrag“ nach ABGB ...	46
1.2.1.2. Die Verwaltungsbestimmungen des WEG als lex specialis	50
1.2.2. Honorar	52
1.2.2.1. Widerruf der Honorarrichtlinien mit Stichtag 31. Dezember 2005	52
1.2.2.2. Pauschalhonorar versus „Stunden- honorar“	52
1.3. Die Haftung des Hausverwalters	53
1.3.1. Allgemeines	53
1.3.2. Wem gegenüber haftet der Hausverwalter?	54
1.3.2.1. Zivilrechtliche Haftung.....	54
1.3.2.2. Strafrechtliche Haftung.....	55
1.3.3. Wofür haftet der Hausverwalter?.....	55
1.3.3.1. Haftungsfälle.....	56
1.3.3.2. Die Haftung für Gebäudesicherheit	57
1.3.3.2.1. Der „Stand der Technik“ als Haftungsmaßstab	57

1.3.3.2.2. Vertragshaftung	57
1.3.3.2.3. Allgemeine Verkehrssicherungspflicht.....	59
1.3.4. Haftungsausschluss	59
1.3.5. Absicherungen	60
1.3.5.1. Gesetzliche Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.....	60
1.3.5.2. Freiwillige Versicherungen.....	60
1.4. Der Immobilienverwaltungsvertrag	61
1.4.1. Verwalterbestellung und Auflösung des Verwaltungsvertrages nach ABGB	61
1.4.1.1. Die Bestellung des Verwalters.....	61
1.4.1.2. Die Auflösung des Verwaltungsvertrages.....	61
1.4.2. Verwalterbestellung und Auflösung des Verwaltungsvertrages nach WEG	62
1.4.2.1. Die Bestellung des Verwalters.....	62
1.4.2.2. Die Auflösung des Verwaltungsvertrages.....	62
1.4.3. Vertragsgestaltung	62
1.5. Die Vollmacht.....	64
1.6. Vertragspraxis in der Hausverwaltung.....	65
1.6.1. Mietvertrag.....	65
1.6.2. Mietvertragserstellung	65
1.6.3. Mietzinsbildung	66
1.6.3.1. Der freie Mietzins	66
1.6.3.2. Der angemessene Hauptmietzins	67
1.6.3.3. Der Richtwertmietzins	67
1.6.3.4. Der Kategorie-D-Mietzins	68
1.6.4. Befristungsmöglichkeiten	68
1.6.5. Vertragsmuster	69
1.6.5.1. Geschäftsraummiete.....	70
1.6.5.2. Angemessener Hauptmietzins.....	75
1.6.5.3. Richtwert.....	80
1.6.5.4. Kategorie-D-Mietzins	85
1.6.6. Zusatzvereinbarungen zum Mietvertrag (Ergänzung Punkt „sonstige Vereinbarungen“).....	89
1.6.7. Kautions.....	89
1.6.7.1. Höhe der Kautions.....	89
1.6.7.2. Verzinsung und Rückzahlung der Kautions.....	90
1.6.8. Vergebührung.....	90
1.6.8.1. Allgemeine Bestimmungen.....	90

1.6.8.2.	Bestimmungen bezüglich Wohnungsmiet- verträge	91
1.6.8.3.	Zusätze, Nachträge.....	91
1.6.8.4.	Wichtigste Gebührenbefreiungen	91
1.6.8.5.	Aufzeichnungen	92
1.6.8.6.	Kosten des Mietvertrages.....	92
1.6.9.	Vertragsmanagement	93
1.6.9.1.	Gesetzlich normierte Mieterhöhungs- tatbestände.....	93
1.6.9.2.	Indexierung	95
1.7.	Wahl der richtigen Hausverwaltung	95
1.7.1.	Hauptkriterium Preis	96
1.7.2.	Checkliste zur „Wahl der richtigen Hausverwaltung“	96
1.7.2.1.	Allgemeine Fragen.....	96
1.7.2.2.	Fragen Alleineigentum und Miteigentum	98
1.7.2.3.	Fragen Wohnungseigentum	98
1.7.3.	Checkliste zur „Entscheidung der Verwaltungsüber- nahme“	98
1.7.3.1.	Allgemeine Fragen.....	99
1.7.3.2.	Fragen Alleineigentum und Miteigentum	99
1.7.3.3.	Fragen Wohnungseigentum	99
1.8.	Neue Immobilienmakler-Verordnung: Kürzung der Mieter- höchstprovision bei Wohnungs- und Einfamilienhausmieten	100
2.	Der Leistungskatalog	105
2.1.	Allgemeine (infrastrukturelle) Verwaltungstätigkeit	106
2.2.	Kaufmännische Verwaltungstätigkeit.....	109
2.2.1.	Ausarbeitung der Grundlagen der Verrechnung auf Basis der bestehenden Bestandsverträge und gesetzlichen Bestimmungen.....	109
2.2.2.	Laufende Durchführung der Verrechnung für den Auftraggeber	110
2.2.3.	Abrechnung mit dem Auftraggeber bzw den Auftraggebern	110
2.2.4.	Umsatzerfassung und Umsatzauswertung samt Reporting ..	111
2.2.5.	Hausbesorgerabrechnung	111
2.3.	Technische Verwaltungstätigkeit.....	111
2.3.1.	MRG – Erhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudes.....	111
2.3.2.	WEG – Erhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudes.....	111
2.3.3.	Organisation und Überwachung der haustechnischen Betreuung	112

2.4.	Bewirtschaftung und Ertragsoptimierung	112
2.5.	Gesondert zu honorierende Zusatzleistungen	113
2.5.1.	Objektreorganisation	114
2.5.1.1.	Ist-Analyse	114
2.5.1.2.	Formulierung des Sollzustandes	115
3.	Die organisatorischen Rahmenbedingungen	117
3.1.	System der betrieblichen Ziele	117
3.2.	Organisation der Führungsspitze	119
3.3.	Führungsinstrumente.....	120
3.3.1.	Führung von Menschen.....	120
3.3.2.	Führung als strukturelle Aufgabe.....	121
3.4.	Führungsprinzipien und Managementmethoden.....	122
3.5.	Planung und Entscheidung	124
3.6.	Aufbauorganisation.....	127
3.6.1.	Aufgabenanalyse	127
3.6.2.	Stellen- und Instanzen-Bildung	128
3.6.3.	Organisationssysteme.....	130
3.6.4.	Kommunikationssystem.....	131
3.7.	Ablauforganisation.....	132
3.7.1.	Organisation des Arbeitsinhalts	132
3.7.2.	Organisation der Arbeitszeit	133
3.7.3.	Organisation des Arbeitsraums	133
3.7.4.	Optimierungswege	134
3.8.	Das Interne Kontrollsystem	135
3.8.1.	Begriff und Aufgaben des Internen Kontrollsystems	135
3.8.2.	Zielsetzung und Implementierung	137
3.8.2.1.	Wirtschaftlichkeit und Effizienz	140
3.8.2.2.	Checkliste: Kontrollziele Internes Kontrollsystem	140
3.8.3.	Prüffelder im Bereich Hausverwaltung in der Praxis	141
3.8.3.1.	IKS und EDV	141
3.8.3.2.	IKS und Zahlungsverkehr	142
3.8.3.2.1.	Handkassen	142
3.8.3.2.2.	Bankverbindungen und Safe.....	143
3.8.3.3.	Kautionen (Sparbücher, Bankgarantien, Kautionen auf Sperrkonten).....	143
3.8.3.4.	IKS und Einkauf bzw Beauftragung von Leistungen für Objekte	144
3.8.3.5.	IKS und Personal	145
3.8.3.6.	IKS und Berichtswesen samt internem Reporting.....	145
3.8.3.7.	IKS und Sicherheit/Kommunikation.....	145

3.8.3.8.	IKS und der Immobilitentreuhandbetrieb.....	146
3.8.3.9.	Prozessablauf einer IKS-Einführung/ -Restrukturierung	147
3.8.4.	Ab wann wird ein IKS notwendig?.....	148
3.8.5.	Wer beurteilt die Abläufe?.....	149
3.8.6.	Chancen und Nutzen für die Öffentlichkeitsarbeit	149
3.8.7.	Wichtige Internationale Standards	149
3.9.	Personal.....	150
3.9.1.	Personalauswahl.....	151
3.9.1.1.	Stellenbeschreibung	152
3.9.1.2.	Anforderungsprofil	152
3.9.1.3.	Analyseverfahren zur Auswahl.....	153
3.9.1.4.	Bewerbungsgespräch	154
3.9.2.	Personaleinsatz.....	154
3.9.3.	Personalentwicklung	155
3.9.4.	Entlohnung.....	156
3.10.	Entwicklungstendenzen zukünftiger Organisationsformen	156
3.11.	Rechtsformwahl	158
3.11.1.	Das Einzelunternehmen	159
3.11.2.	Die offene Gesellschaft – OG	161
3.11.3.	GmbH & Co KG	164
3.11.4.	Vergleich GmbH & Co KG – KG.....	168
3.11.5.	Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung – GmbH	168
3.11.6.	Umgründung	174
3.11.6.1.	Verschmelzung	175
3.11.6.2.	Umwandlung.....	176
3.11.6.3.	Einbringung.....	178
3.11.6.4.	Zusammenschluss	180
3.11.6.5.	Realteilung	181
3.11.6.6.	Spaltung	181
3.11.6.7.	Sonstige Rechtsfolgen.....	181
3.12.	Controlling für Immobilienverwaltungen	182
3.12.1.	Funktionale und institutionelle Aspekte	183
3.12.2.	Einführung eines praxisorientierten Controllings.....	183
3.12.3.	Outsourcing an externe Berater.....	184
3.12.4.	Conclusio	184
3.13.	Grundstruktur des Benchmarking für Immobilienverwaltungen... ..	185
3.13.1.	Honorarorientierte Kennzahlen.....	185
3.13.2.	Leistungsorientierte Kennzahlen.....	186
3.13.3.	Kostenorientierte Kennzahlen.....	187
3.13.4.	Kennzahlenbaum.....	187
3.13.5.	Vorteile des Benchmarking für Immobilienverwalter	190

4. Schlichtungsstellenverfahren/Behördenwege	193
4.1. Das wohnrechtliche Außerstreitverfahren	193
4.1.1. Allgemeines	193
4.1.2. Verfahrensgrundsätze.....	194
4.1.3. Exkurs: Einstweiliger Mietzins im Vollenwendungsbereich des MRG	195
4.2. Die Schlichtungsstellen.....	196
5. Liegenschaftsbewertung	197
5.1. Allgemeines	197
5.1.1. Historischer Rückblick.....	197
5.1.2. Nationale und internationale Normen	197
5.1.3. Anwendungsbereich	200
5.1.3.1. LBG.....	200
5.1.3.2. Ö-NORM B 1802 – 1 / – 2	200
5.1.3.2.1. Was ist eine ÖNORM?	201
5.1.3.2.2. Aktualität des Normenwerks	201
5.1.3.2.3. Sorgfaltsmaßstab gemäß Ö-NORM B 1802	201
5.1.4. Markt.....	202
5.1.5. Wert – Preis.....	202
5.1.6. Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens	203
5.2. Wertermittlung	204
5.2.1. Verkehrswert.....	204
5.2.2. Wertermittlungsverfahren	205
5.2.3. Welches Verfahren für welche Bewertung?	206
5.2.4. Vergleichswert	206
5.2.4.1. Anwendungsfälle	207
5.2.4.2. Ablaufschema	208
5.2.5. Sachwert.....	208
5.2.5.1. Bodenwert.....	209
5.2.5.2. Bauzeitwert	210
5.2.5.3. Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs.....	210
5.2.5.4. Alterswertminderung	211
5.2.5.4.1. Technische Lebensdauer.....	211
5.2.5.4.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	211
5.2.5.4.3. Gewöhnliche Lebensdauer.....	211
5.2.5.4.3.1. Lineare Wertminderung.....	214
5.2.5.4.3.2. Progressive Wertminderung – Ross'sche Formel.....	214

5.2.5.4.3.3.	Parabolische Wertminderung	215
5.2.5.4.3.4.	Grafische Gegenüberstellung der Standardwertminderungen	216
5.2.5.4.3.5.	Zustandsnoten nach Heideck	216
5.2.5.5.	Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes	217
5.2.5.6.	Außenanlagen	217
5.2.5.7.	Umsatzsteuer	217
5.2.5.8.	Anwendungsfälle	218
5.2.5.9.	Ablaufschema	218
5.2.5.10.	Berechnungsbeispiel	219
5.2.6.	Ertragswert	220
5.2.6.1.	Liegenschaftszinssatz	221
5.2.6.2.	Renditedefinitionen	225
5.2.6.2.1.	Anfangsrendite	225
5.2.6.2.2.	Objekt-Rendite	227
5.2.6.2.3.	Investment-Rendite	227
5.2.6.3.	Anwendungsfälle	228
5.2.6.4.	Ablaufschema	229
5.2.6.5.	Vervielfältiger – Rolle des Bodenwertes	230
5.2.6.6.	Berechnungsbeispiel – Ertragswertverfahren	232
5.2.6.7.	Berechnungsbeispiel – vereinfachtes Ertragswertverfahren	232
5.2.6.8.	Bewertung von Liegenschaftsanteilen	233
5.2.7.	DCF – Discounted-Cash-Flow-Verfahren	234
5.2.7.1.	Anwendungsbereich	235
5.3.	Finanzmathematische Grundformeln nachschüssige Zahlungsweise	235
5.3.1.	Zinsfaktor	235
5.3.2.	Kapitalendwert	235
5.3.3.	Kapitalbarwert	236
5.3.4.	Rentenendwert	236
5.3.5.	Rentenbarwert	236
5.3.6.	Ewige Rente	236
5.3.7.	Annuität	236
5.3.8.	Wechselbeziehung zwischen den Faktoren (nachschüssige Zahlungsweise)	237

6. Immobiliencontrolling und -benchmarking für Immobilienunternehmen	239
6.1. Immobiliencontrolling	239
6.1.1. Einführung und Einordnung	239
6.1.1.1. Der idealtypische Aufgabenkatalog des Controllers.....	240
6.1.2. Ziele	241
6.1.3. Abgrenzung strategisches vs operatives Controlling	242
6.1.4. Zielausrichtung und Implementierungsgrad	244
6.1.5. Ablauf eines lebenszyklusorientierten Immobilien- controlling	245
6.2. Immobilienkostenrechnung.....	247
6.2.1. Erfolgsgrößen des Rechnungswesens	247
6.2.2. Implementierung einer Kostenrechnung.....	248
6.2.3. Überleitung des Aufwandes in Kosten.....	249
6.2.4. Zusammenhang der einzelnen Komponenten	250
6.2.5. Grundprinzipien der Kostenrechnung.....	251
6.2.6. Kostenartenrechnung und Abgrenzung zum Produktions- betrieb.....	252
6.2.7. Kostenstellenrechnung	253
6.2.8. Kostenträgerrechnung	254
6.2.9. Divisionskalkulation	254
6.2.10. Kostenträgererfolgsrechnung	255
6.2.11. Deckungsbeitragsrechnung	256
6.2.12. Abgrenzung Vollkosten- vs Teilkostenrechnung.....	260
6.2.13. Kostenplanung und Kostenkontrolle.....	260
6.3. Shareholder Value.....	261
6.4. Owner-Value-Ansatz	262
6.5. Kennzahlen	264
6.6. Immobilienbenchmarking	269
6.6.1. Ausgangssituation	270
6.6.2. Erwartungen an ein Immobilienbenchmarking.....	271
6.6.3. Arten von Benchmarking	272
6.6.4. Der Benchmarking-Zyklus.....	274
7. Rechnungswesen in der Hausverwaltung	279
7.1. Organisation der Buchhaltung	279
7.1.1. Buchhaltung und Bewirtschaftungsabrechnungen im Hausverwaltungsbetrieb.....	279
7.1.2. Einführung, Begriffe, Zweck, Grundsätze	281
7.1.3. Begriffe	281
7.1.4. Effiziente Wege zur Gestaltung der Treuhandbuchhaltung....	282

7.1.4.1.	Organisation der Buchhaltung	282
7.1.4.1.1.	Belegaufbereitung.....	282
7.1.4.1.2.	Belegverarbeitung und -kontierung ..	283
7.1.4.1.3.	Belegablage.....	284
7.1.4.2.	Rechtsgrundlagen.....	285
7.1.4.2.1.	Allgemeine Vorschriften	285
7.1.4.2.2.	Buchführungspflicht	285
7.1.4.2.3.	Rechnungslegungsgrenzen und -pflichten.....	285
7.1.4.2.4.	GoB – handelsrechtlich – steuerlich ..	285
7.1.4.2.5.	GoEDVB	286
7.1.5.	Die Bestandteile der Abrechnungen	287
7.1.5.1.	Rechtliche Grundlagen.....	287
7.1.5.2.	Bewirtschaftungskosten (WEG)	288
7.1.5.3.	Instandhaltung, Instandsetzung und Herstellung ..	289
7.1.5.3.1.	Instandhaltung	289
7.1.5.3.2.	Instandsetzung	289
7.1.5.3.3.	Herstellung.....	289
7.1.5.4.	Kostenverteilung	289
7.1.5.4.1.	Vollanwendungsbereich	289
7.1.5.5.	Abrechnung.....	290
7.1.5.6.	Auslagen für Verwaltung – § 22 MRG.....	291
7.1.5.7.	Auslagen für Hausbetreuung – § 23 MRG	291
7.1.5.8.	Besondere Aufwendungen gemäß § 24	291
7.1.5.8.1.	Kosten für die Gemeinschafts- anlagen.....	291
7.1.5.8.2.	Kosten der gemeinsamen Wärme- versorgung	291
7.1.5.8.3.	Grünanlagen.....	291
7.1.6.	Inhalt und Prüfung der Abrechnung.....	292
7.1.6.1.	Zusammenfassung, um eine Prüfung der Abrechnung gesichert vornehmen zu können	292
7.1.6.1.1.	Wichtige Abrechnungs- und Verjährungsfristen	293
7.2.	Einkommensteuer und Gewinnermittlung des Immobilienreu- händers	293
7.2.1.	Einkunftsart des Immobilienreuhänders im Überblick	293
7.2.2.	Die Einkunftsarten nach § 22 Z 2 und § 23 EStG.....	294
7.2.3.	Abgrenzung: Gewerbebetrieb – Vermögensverwaltung....	296
7.2.4.	Gewinnermittlung	297
7.2.4.1.	Arten der Gewinnermittlung im EStG	297
7.2.4.2.	Unterschiede der Gewinnermittlung	297

7.2.4.2.1.	Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs 1 EStG und Einnahmen-Ausgabenrechnung nach § 4 Abs 3 EStG	297
7.2.4.2.2.	Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs 1 EStG und § 5 Abs 1 EStG	298
7.2.4.3.	Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs 1 EStG	300
7.2.4.4.	Betriebsvermögensvergleich nach § 5 Abs 1 EStG	300
7.2.4.5.	Rechnungslegungspflicht	301
7.2.4.6.	Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben nach § 4 Abs 3 EStG.....	301
7.2.4.7.	Besteuerung nach Durchschnittssätzen gemäß § 17 EStG	303
7.2.4.8.	Betriebsausgabenpauschalierung („Basispauschalierung“)	303
7.2.4.9.	Durchschnittssätze für Gruppen von Steuerpflichtigen	305
7.2.5.	Steuerbegünstigung nach § 10 EStG.....	305
7.2.6.	Erhebung der Einkommensteuer	307
7.2.6.1.	Veranlagung	307
7.2.6.2.	Vorauszahlung	308
7.3.	Umsatzsteuer.....	309
7.3.1.	Umsatzsteuer allgemein	309
7.3.1.1.	Charakterisierung.....	309
7.3.1.2.	System der Umsatzsteuer	309
7.3.1.3.	Der Unternehmer (§ 2 UStG).....	310
7.3.1.4.	Das Unternehmen.....	313
7.3.1.5.	Steuerbare Umsätze	313
7.3.1.6.	Lieferungen und sonstige Leistungen (§ 3, § 3a UStG).....	314
7.3.1.7.	Bemessungsgrundlage (§ 4 UStG).....	315
7.3.1.8.	Steuerbefreiungen	317
7.3.1.9.	Steuersätze	318
7.3.1.10.	Rechnungen.....	321
7.3.1.11.	Vorsteuerabzug	323
7.3.1.12.	Vorsteuerberichtigung.....	324
7.3.1.13.	Entstehen der Steuerschuld.....	327
7.3.1.14.	Durchführung und Fälligkeit der Besteuerung ...	329
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.	Mietenpool.....	331
7.3.2.4.2.	Vorsteuerabzug bei anderen „Gemeinschaften“	331
7.3.2.5.	Umsatzsteuer bei Verkauf, Schenkung und Aufgabe der entgeltlichen Tätigkeit.....	333
7.3.2.6.	Umsatzsteuer bei Übergang von Todes wegen ..	335
7.3.2.7.	Belegaufbewahrung	335
7.3.2.8.	Umsatzsteuer bei Bauleistungen	335
7.3.2.8.1.	Grundsätze	335
7.3.2.8.2.	Mit einer Bauleistung beauftragter Unternehmer	335
7.3.2.8.3.	Unternehmer, der üblicherweise Bauleistungen erbringt.....	336
7.3.2.9.	Hausverwalter und Vermietung	336
7.3.2.9.1.	Rechnungsausstellung – Grundsätze .	336
7.3.2.9.2.	„Dauerrechnung“	336
7.3.2.9.3.	Unechte Steuerbefreiung für Versicherungsvertreter.....	336
7.3.2.9.4.	Innergemeinschaftlicher Erwerb.....	337
7.3.2.9.5.	Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG).....	337
7.3.2.9.6.	Umsatzsteuervoranmeldung	337
7.3.2.10.	Überprüfungsmöglichkeit der UID	338
7.4.	Steuerliche Behandlung	338
7.4.1.	„Erhaltung“ und „Verbesserung“ im Steuerrecht	338
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	342
8.	Die Versicherung	343
8.1.	Welche Liegenschaften sind wie zu versichern?	343
8.1.1.	Grund und Boden	343
8.1.2.	Rohbau	343
8.1.2.1.	Baurücklassversicherung	343
8.1.3.	Wohnimmobilie	344
8.1.4.	Gewerbeimmobilie.....	344

8.2. Vergleich – Ausschreibung.....	344
8.3. Versicherungspakete (Bündelpolizzen)	345
8.3.1. Wohngebäudeversicherung (WGV).....	345
8.3.2. Betriebs- und Vermögensschadenhaftpflicht- versicherung	348
8.3.2.1. Rahmenvertrag Wirtschaftskammer Österreich – WKO	349
8.3.2.2. Rahmenvertrag Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder – ÖVI Wiener Städtische Versicherung AG	352
8.3.2.3. Andere Versicherer	353
8.3.3. All-Risk-Bau-ABC.....	353
8.3.4. Geschäftsgesamtversicherung	356
8.3.5. Nachbarschaftsrecht	358
8.4. Entscheidungsmatrix/Checkliste.....	358
8.5. Wohngebäudeversicherung.....	359
8.5.1. MRG-Häuser	359
8.5.2. WEG-Häuser	360
8.5.3. Bauvereinigungen im Rahmen des Wohnungsgemein- nützigkeitsgesetzes (WGG).....	360
8.6. Gewerbeberechtigung und Entgelt für Versicherungsvermittler ...	360
8.6.1. Versicherungsmakler/Berater (§§ 137 ff GewO).....	360
8.6.2. Versicherungsagent (§§ 137 ff GewO; § 43 VersVG).....	361
8.6.3. Tipgeber (§ 376 Z 18 Abs 8 GewO)	361
8.7. Haftung des Hausverwalters	361
8.7.1. Haftung gegenüber dem Eigentümer	362
8.7.2. Haftung gegenüber Dritten.....	362
9. (Tax-)Due-Diligenceprüfung bei Immobilientransaktionen	365
9.1. Einleitung	365
9.2. Prüfung von Immobilientransaktionen	365
9.2.1. Erläuterung des Begriffes.....	367
9.2.2. Zweck einer Due-Diligence-Prüfung	368
9.2.3. Stellung einer Due-Diligence-Prüfung im Transaktions- prozess.....	369
9.2.4. Arten einer Due-Diligence-Prüfung.....	370
9.3. Bereiche der Due-Diligence-Prüfung	370
9.3.1. Legal Due-Diligence	370
9.3.2. Financial Due-Diligence	371
9.3.3. Commercial Due-Diligence	371
9.3.4. Tax Due-Diligence	371
9.3.5. Technical Due-Diligence	371
9.3.6. Environmental Due-Diligence	372

9.3.7. Intellectual (Human Resources) Due-Diligence	372
9.3.8. Integration Risk Due-Diligence	373
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	375
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 Transaktionsstruktur ...	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
9.6. Exkurs: Energieausweis kompakt – Fragen und Antworten zum Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG)	382
10. Ankauf einer Hausverwaltung	389
10.1. Allgemeines	389
10.1.1. Auswirkungen des Unternehmenskaufs	389
10.1.2. Risikoeinschätzung des Unternehmenskaufs per se	392
10.1.3. Der Kundenstock	392
10.1.4. Ablauf des Unternehmenskaufes	393
10.2. Feststellung des Unternehmenswertes	394
10.2.1. Subjektiver Unternehmenswert	396
10.2.2. Objektivierter Unternehmenswert	396
10.2.2.1. Bewertung des betriebsnotwendigen bzw des nicht betriebsnotwendigen Vermögens	397
10.2.2.2. Prognose der künftigen finanziellen Überschüsse	397
10.2.2.3. Kapitalisierung zukünftiger Überschüsse	397
10.2.2.4. Basiszinssatz & Risiko	398
10.2.2.5. Preissteigerung: Nominalwert vs Realwert	399
10.2.3. Bewertungsverfahren	399
10.2.3.1. Ertragswertverfahren und DCF-Verfahren	400
10.2.3.2. Praxisbeispiel: Bewertung eines Verwaltungs- stocks nach dem Ertragswertverfahren	401
10.2.3.3. DCF-Verfahren nach der Entity-Methode	403
10.2.3.4. Ableitung des Free Cash flow	403
10.2.3.5. Die Ermittlung des WACC	404
10.2.4. Wertschöpfungsvergleich	405
10.2.5. Exkurs: Fairness Opinion	407
10.3. Asset Deal vs Share Deal	407
10.3.1. Asset Deal	407

10.3.1.1.	Steuerliche Folgen für den Erwerber	408
10.3.1.1.1.	Grunderwerbsteuer und Eintragungs- gebühr	408
10.3.1.1.2.	Umsatzsteuer	408
10.3.1.1.3.	Abschreibungs-bemessungs- grundlage	408
10.3.1.2.	Steuerliche Behandlung beim Verkäufer	408
10.3.1.2.1.	Verkauf aus dem steuerlichen Privat- vermögen	408
10.3.1.2.2.	Verkauf aus dem steuerlichen Betriebsvermögen	409
10.3.2.	Share Deal	410
10.3.2.1.	Steuerliche Folgen für den Erwerber	411
10.3.2.1.1.	Grunderwerbsteuer und Eintragungs- gebühr	411
10.3.2.1.2.	Umsatzsteuer	411
10.3.2.1.3.	Abschreibungs-bemessungs- grundlage	412
10.3.2.1.4.	Folgen des Erwerbs einer Kapital- gesellschaft	412
10.3.2.1.5.	Erwerb einer Personengesellschaft	413
10.3.2.2.	Steuerliche Behandlung beim Verkäufer	413
10.3.2.2.1.	Verkauf von Anteilen an Kapital- gesellschaften	413
10.3.2.2.2.	Verkauf von Anteilen an Personen- gesellschaften	414
11.	Finanzierung	417
11.1.	Gewerbliche Wohnbau-/Immobilienfinanzierungen	417
11.1.1.	Begriffsabgrenzung	417
11.1.2.	Arten und Finanzierungsstruktur von gewerblichen Immobilieninvestments	418
11.1.3.	Checklisten für die Vorlage von gewerblichen Immobilienprojekten bei Banken	419
11.1.3.1.	Checkliste für Projektbetreiber	419
11.1.3.2.	Checkliste für Projekt	419
11.1.3.3.	Checkliste für Grundstücke (unbebaut)	419
11.1.3.4.	Checkliste für Neubau	420
11.1.3.5.	Checkliste für bereits bestehende Wohnimmo- bilien	421
11.1.3.6.	Checkliste Projektkonzeption und -verwertung ..	421

11.2. (Wohn-)Immobilienfinanzierungsarten für Immobilientreu- händer.....	422
11.2.1. Vorfinanzierung	423
11.2.2. Zwischenfinanzierung	423
11.2.2.1. Barvorlage/Fixtranche.....	423
11.2.2.2. Überziehungsrahmen	424
11.2.3. Langfristfinanzierung.....	424
11.2.3.1. Formen der Langfristfinanzierung	425
11.2.3.1.1. Exkurs: Pauschalratendarlehen vs Lineares Zinsendarlehen.....	427
11.2.3.2. Rahmenkredit.....	428
11.3. Konventionelle Finanzierungsinstrumente	429
11.3.1. Projektbezogene Finanzierung	429
11.3.2. Bankgarantie – Haftungsrahmen.....	431
11.3.2.1. Wesentliche Vertragsklauseln.....	432
11.4. Wohnungseigentumsanlagen und deren Finanzierungsmöglichkeiten.....	432
11.5. Vorteile bei Inanspruchnahme einer Sanierungsfinanzierung für die Eigentümergemeinschaft.....	432
11.5.1. Abwicklung einer Eigentümergemeinschafts- Finanzierung.....	433
11.6. Alternativen zur klassischen Immobilienfinanzierung	438
11.6.1. Eigenkapital – Mezzaninkapital – Fremdkapital	438
11.6.1.1. Definition und Motive für die Anwendung von Eigen- und Fremdkapital.....	438
11.6.2. Privatinvestoren (Business Angels)	440
11.6.3. Mögliche Ausgangsüberlegungen eines (Immobilien-) Unternehmens, über eine Beteiligung durch Business Angels nachzudenken	440
11.6.4. Mögliche Ausgangsüberlegungen eines Business Angels, über eine Beteiligung an einem (Immobilien-) Unternehmen nachzudenken	441
11.6.5. Zusammenfassung.....	444
12. Marketing und Immobilienmarketing.....	445
12.1. Marketing als komplexes System	445
12.1.1. Marketingdefinition	446
12.1.2. Der Marketing-Mix	447
12.1.3. Immobilienverwaltung und Marketing (Die 7 P's)	449
12.1.3.1. Trends in der Dienstleistungswirtschaft	452
12.1.4. Die Zielgruppen	453

12.2. Die 4 P's im Detail	453
12.2.1. Das Produkt (product)	453
12.2.2. Die Platzierung (placement)	456
12.2.3. Die Kommunikationspolitik (promotion)	457
12.2.4. Der Preis (price)	460
12.2.4.1. Wie kommt es zu einem Preis?	461
12.2.4.2. Preispolitik als Teil des MarketingMix	464
12.3. Strategisches Marketing	465
12.4. Die Leistung der Verwalter ist besser als der Ruf!	467
13. Projektentwicklung und Projektmanagement	471
13.1. Grundlagen und Definitionen	471
13.1.1. Erfolgreiche Immobilienprojekte verbinden Standort, Kapital, Projektidee und Nutzer.....	471
13.1.2. Projektentwicklung im technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmen.....	472
13.1.3. Projektentwicklung – organisierte Diskontinuität einer Liegenschaft	472
13.1.4. Projekt – Management – Projektmanagement	472
13.1.5. Bauträger	473
13.1.6. Hausverwalter und Projektentwickler	473
13.2. Der Projektentwicklungsprozess.....	474
13.2.1. Projektphasen	475
13.2.1.1. Projektinitiierung	475
13.2.1.2. Projektkonzeption	475
13.2.1.3. Projektkonkretisierung	476
13.2.1.4. Projektrealisierung	476
13.2.2. Leistungen	476
13.3. Leistungsbilder der Projektentwicklung	477
13.3.1. Leistungsbild Akquisition und Machbarkeitsstudie.....	477
13.3.1.1. Definition der Akquisitionsanforderungen	478
13.3.1.2. Akquisition.....	478
13.3.1.3. Vorprüfung, Bestandsaufnahme, Standortanalyse und Vorstudie.....	478
13.3.1.4. Machbarkeitsstudie (Feasibility study) auf Basis der Marktanalyse.....	479
13.3.1.5. Erstellen von Entscheidungsgrundlagen	480
13.3.2. Leistungsbild Erstellen des Nutzerbedarfsprogramms/ Programming	480
13.3.2.1. Anforderungen formulieren	481
13.3.2.2. Lösungen erarbeiten.....	482
13.3.3. Leistungsbild Projekt- und Grundstückssicherung	482

13.3.4. Leistungsbild Baureifentwicklung und Planung	483
13.3.4.1. Auftragsklarheit zu Beginn der Planung	483
13.3.4.2. Leistungsbilder	484
13.3.4.3. Planungsphasen	485
13.3.5. Bauprojektmanagement	486
13.3.5.1. Leistungsbilder	486
13.3.6. Projektfinanzierungsvermittlung	488
13.3.6.1. Performance einer Immobilieninvestition	488
13.3.6.2. Leistungsbilder	489
13.3.7. Leistungsbild Vertrieb	489
13.3.7.1. Marketing und PR	490
13.3.7.2. Erstvermietung	490
13.3.7.3. Verkauf an Anleger bzw Eigennutzer/ Objektverkauf	491
13.3.8. Übergabe und Projektabschluss	492
13.4. Honorierung der Projektentwicklungsleistungen	493
Literaturverzeichnis	495
Stichwortverzeichnis	501