

Alcay Kamis

# Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Kamis (Hrsg.)  
Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



# Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von

Dr. Alcay Kamis (MRICS)

mit Beiträgen von

Sandra Altmann

Dr. Claas Birkemeyer

Prof. Dr. Maike Brammer

Massimo Füllbeck

Prof. Dr. Michaela Hellerforth

Prof. Dr.-Ing. Armin Just

Jasmin Kampmann

Roland Keich

Prof. Dr. Markus Knüfermann

Dennis Mehlan

Prof. Dr. Nikolas Müller

Andreas Piana

Verlag Franz Vahlen München

**Dr. Alcay Kamis**, geboren 1980, ist seit 2003 in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig und kann auf langjährige Führungs- und Management-erfahrung in großen Unternehmen zurückblicken. Als erfolgreiche Führungskraft und Buchautor verfügt er über ein breites Expertenwissen in den Bereichen Strategisches Management, Change Management, Führung und Unternehmenskultur – insbesondere in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Weitere Informationen zum Herausgeber und Autorinnen und Autoren ab S. 573.

ISBN Print: 978 3 8006 6566 2  
ISBN E-Book: 978 3 8006 6567 9

© 2022 Verlag Franz Vahlen GmbH  
Wilhelmstr. 9, 80801 München

Satz: Fotosatz H. Buck

Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Umschlaggestaltung: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie

Bildnachweis: © erix2005, © vicnt2815 (beide depositphotos.com)



Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Geleitwort

Mit dem Beginn der Zwanzigerjahre dieses 21. Jahrhunderts stehen wir nicht nur angesichts der Coronakrise vor nie dagewesenen Herausforderungen: Es gilt, den Klimawandel zu meistern, die Gesellschaft in allen Lebensbereichen fit für das digitale Zeitalter zu machen und dabei die soziale Gerechtigkeit zu wahren. Für das Wohnen bedeutet das, die Gebäude noch klimaschonender zu machen, die Mieter mit bezahlbaren digitalen Lösungen beim Energiesparen zu unterstützen, neue Formen der Mobilität wie E-Fahrzeuge in den Wohnvierteln zu etablieren – und dabei allen Menschen, egal mit welchem finanziellen Hintergrund oder Wohnort, die gleichen Chancen und Möglichkeiten zu bieten.

Wohnen ist in diesem Zusammenhang zu der sozialen Frage unserer Zeit geworden.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland steht für Transformation, Gerechtigkeit und Klimaschutz und praktiziert soziale Verantwortung sowie soziales Engagement tagtäglich. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten sowie generationengerechte Wohnungspolitik zu gestalten, sind wichtige Treiber des sozialen Zusammenhalts und wirtschaftlicher Prosperität in den kommenden Dekaden.

Angesichts dieser riesigen Herausforderungen steht die Wohnungswirtschaft allerdings immer stärker unter Druck. Die Anforderungen an das Wohnen sind enorm gewachsen, doch die ökonomische Machbarkeit wird an vielen Stellen aus den Augen verloren. Damit die Wohnungsunternehmen ihrer gelebten sozialen Verantwortung auch künftig gerecht werden können, muss deshalb an erster Stelle die Politik die richtigen Rahmenbedingungen so setzen, dass die Wohnungsunternehmen wirtschaftlich handeln – und ihren Mietern nicht nur ein sicheres Lebensumfeld bieten, sondern es gleichzeitig auch an die neuen Entwicklungen des Wohnens anpassen können.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht. In der Phase niedriger Bautätigkeit seit 2002 war die jährliche Neubautätigkeit unter das ohnehin mittel- und langfristig erforderliche Niveau gesunken. Zugleich haben sich die Nachfrageparameter infolge exogener Faktoren, wie etwa der europäischen Finanzkrise 2008/2009 und des dadurch induzierten internationalen Kapitalzustroms auf die deutschen Immobilienmärkte, deutlich geändert. Die Nettozuwanderung, die in den letzten zehn Jahren einen durchschnittlichen Wert von rund 454.000 Personen pro Jahr erreichte, verstärkte die Wohnungsnachfrage weiter. Die derzeit in Ballungsräumen und Universitätsstädten zu beobachtenden Mietsteigerungen sind auch Ausdruck dieses Neubaudefizits.

Ziel und Sinn allen Engagements der sozialen Wohnungswirtschaft ist und bleibt es dabei, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen und erhalten. Sich häufende und bisweilen populistische Versuche, alle Anbieter von Wohnraum über einen Kamm zu scheren und mit Eingriffen ins Mietrecht die notwendigen finanziellen Mittel für die großen Aufgaben von Klimaschutz, altersgerechtem Umbau

und digitaler Transformation zu entziehen, setzen letztlich die Zukunft des guten Wohnens aufs Spiel.

In Zeiten, in denen als scheinbar einfache Lösungen dieser Probleme bundesweite Mietendeckel und -stopps oder gar Enteignungen gefordert werden, ist es umso wichtiger, datenbasiert vorzugehen und sich mit den Fakten auseinanderzusetzen. Wir möchten, dass sachbezogene Argumente die wohnungswirtschaftliche Diskussion bestimmen und keine populistischen Forderungen und Scheinlösungen. Dieses Werk stellt einen wichtigen Beitrag dazu dar.

Der Immobiliensektor gehört zu einem der bedeutendsten Wirtschaftszweige der deutschen Volkswirtschaft. Die Geschäftsaktivitäten reichen von der Immobilienbewirtschaftung bis zur Vermittlung, Finanzierung, Planung und zum Bau von Gebäuden sowie anderen Immobilien. Diese umfassende Definition von Immobilienwirtschaft schließt alle Aktivitäten ein, die zur Wertschöpfung im Rahmen des Lebenszyklus einer Immobilie beitragen. Damit zählen etwa Architekten, Bauunternehmen und Immobilienfinanzierer ebenfalls zur Immobilienwirtschaft.

Im vorliegenden Werk werden die Themen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entlang des Lebenszyklus und der Wertschöpfungskette behandelt und auf die Aktivitätenebene heruntergebrochen. Dies stellt eine wesentliche Erweiterung der bisherigen Literatur in diesem Bereich dar.

Was dieses Werk besonders auszeichnet, ist der direkte Bezug vom theoretischen Wissen zur praktischen Umsetzung. Viele der Co-Autoren sind Experten aus der Praxis und schreiben „von der Branche für die Branche“.

Ich hoffe, dass dieses Buch, welches die Komplexität der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erläutert, einen Beitrag zur Versachlichung der in Gesellschaft und Politik geführten Diskussion über die Wohnungswirtschaft sowie den Möglichkeiten und Chancen staatlichen Eingreifens leistet.

*Axel Gedaschko*  
Präsident

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

# Inhaltsverzeichnis

Geleitwort .....	V
<b>1 Einführung in die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft .....</b>	<b>1</b>
1.1 Der Begriff der Immobilie und ihre Besonderheit als Wirtschaftsgut .....	3
1.2 Besonderheiten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft .....	5
1.3 Stadtsoziologische Aspekte .....	6
1.4 Einfluss der Bau- und Immobilienwirtschaft auf die Volkswirtschaft .....	10
1.5 Anbieterstrukturen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft .....	14
1.6 Unterscheidung nach Immobilienarten .....	15
1.7 Entwicklungstrends in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft .....	20
<b>2 Volkswirtschaftliche Grundlagen (Mikro- und Makroökonomie) .....</b>	<b>23</b>
2.1 VWL, die Mutter aller Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft .....	25
2.2 Wie Wohnungs- und Immobilienmärkte funktionieren und was sie zerstört .....	28
2.2.1 Empirische Erfassung der Wohnungs- und Immobilienmärkte .....	28
2.2.2 Mikroökonomische Mechanismen .....	31
2.2.3 Preisblasen auf Wohnungs- und Immobilienmärkten? .....	35
2.2.4 Marktregulierungen fördern und blockieren den Wettbewerb .....	39
2.3 Entwicklungen des makroökonomischen Umfelds .....	41
2.3.1 Empirische Erfassung der deutschen Volkswirtschaft .....	41
2.3.2 Geldpolitik im Dienste schlecht geführter Volkswirtschaften in Europa .....	44
2.3.3 Immobilienwirtschaftliche Auswirkungen der deutschen Wirtschaftspolitik in Corona-Zeiten .....	46
2.4 Worauf sich die Branche einstellen muss .....	47
<b>3 Grundlagen des Bau- und Planungsrechts .....</b>	<b>49</b>
3.1 Einleitung .....	51
3.2 Bauleitplanungsrecht .....	51
3.2.1 Kommunale Bauleitpläne .....	52
3.2.1.1 Flächennutzungspläne und Bebauungspläne; Rechtsnatur .....	52
3.2.1.2 Wirksamkeit und Unwirksamkeit von Bauleitplänen .....	52
3.2.1.3 Verfahren .....	53
3.2.1.4 Rechtskontrolle von Bauleitplänen .....	54
3.2.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen .....	55
3.2.2.1 Begriff des Vorhabens und der baulichen Anlage, §29 BauGB .....	55
3.2.2.1.1 Begriff der baulichen Anlage .....	55
3.2.2.1.2 Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung .....	56
3.2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, §30 Abs.1 BauGB .....	57
3.2.2.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	57
3.2.2.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	58



3.2.2.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche, §23 BauNVO .....	58
3.2.2.2.4	Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen; gesicherte Erschließung .....	59
3.2.2.2.5	Nähere Betrachtung der Zulässigkeit nach Baugebieten der BauNVO .....	59
3.2.2.3	Andere Bebauungspläne .....	64
3.2.2.4	Zulässigkeit baulicher Anlagen im Innenbereich gemäß §34 BauGB ..	65
3.2.2.4.1	Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich .....	65
3.2.2.4.2	Ortsteil .....	65
3.2.2.4.3	Bebauungszusammenhang .....	65
3.2.2.4.4	Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 Abs.1 und 2 BauGB .....	66
3.2.2.4.5	Besonderheiten im Rahmen des §34 Abs.2 BauGB .....	68
3.2.2.4.6	Weitere Zulässigkeitsanforderungen .....	69
3.2.2.5	Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich .....	69
3.3	Bauordnungsrecht .....	69
3.3.1	Einleitung .....	69
3.3.2	Materielles Bauordnungsrecht – Allgemeines, Begriffe .....	70
3.3.2.1	Begriff der baulichen Anlage .....	70
3.3.2.2	Begriff des Gebäudes .....	70
3.3.2.3	Begriff des Grundstücks .....	71
3.3.3	Materielles Baurecht – Das Grundstück und seine Bebauung .....	71
3.3.3.1	Bauordnungsrechtliche Generalklausel .....	71
3.3.3.2	Erschließung, §§4, 5 BauO NRW .....	71
3.3.3.3	Abstandflächen, §6 BauO NRW .....	72
3.3.3.4	Verunstaltungsverbot .....	73
3.3.3.5	Weitere Anforderungen .....	74
3.4	Verfahrensrecht .....	74
3.4.1	Bauordnungsrecht .....	74
3.4.1.1	Genehmigungsfreie Vorhaben .....	74
3.4.1.2	Genehmigungsfreistellungsverfahren .....	74
3.4.1.3	Das Baugenehmigungsverfahren .....	75
3.4.1.4	Wirkung der Baugenehmigung .....	76
3.4.2	Bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse .....	77
<b>4</b>	<b>Grundlagen der Bautechnik .....</b>	<b>81</b>
4.1	Technische Regeln .....	83
4.2	Materialität .....	84
4.2.1	Eigenschaften von Baustoffen .....	84
4.2.2	Bindemittel im Bauwesen .....	86
4.2.3	Anorganisch mineralische Verbundbaustoffe .....	88
4.2.4	Künstliche Steine .....	89
4.2.5	Glas .....	91
4.2.6	Holz .....	91
4.2.7	Stahl .....	92
4.3	Baukonstruktion .....	93
4.3.1	Tragwerke .....	93
4.3.1.1	Stabtragwerke .....	94

4.3.1.2	Flächentragwerke .....	97
4.3.1.3	Gebäudeaussteifung .....	98
4.3.2	Gebäudeteile .....	99
4.3.2.1	Dach .....	99
4.3.2.2	Decke .....	103
4.3.2.3	Tragende und nichttragende Wände .....	104
4.3.2.4	Treppe .....	106
4.3.2.5	Fundament .....	107
4.4	Bauphysik .....	108
4.4.1	Wärmeschutz .....	108
4.4.1.1	Allgemeines .....	108
4.4.1.2	Winterlicher Wärmeschutz: .....	109
4.4.1.3	Sommerlicher Wärmeschutz .....	113
4.4.2	Feuchteschutz .....	114
4.4.2.1	Allgemeines .....	114
4.4.2.2	Konstruktiver Feuchteschutz .....	116
4.4.2.3	Klimabedingter Feuchteschutz .....	117
4.4.3	Schallschutz .....	118
4.4.3.1	Allgemeines .....	118
4.4.3.2	Luftschallschutz .....	118
4.4.3.3	Körperschallschutz .....	119
4.4.4	Brandschutz .....	121
4.4.4.1	Allgemeines .....	121
4.4.4.2	Baulich-konstruktiver Brandschutz .....	122
4.4.4.3	Baulich-planerischer Brandschutz .....	123
4.5	Technische Gebäudeausrüstung .....	124
4.5.1	Allgemeines .....	124
4.5.2	Heizen .....	126
4.5.2.1	Wärmebedarf .....	126
4.5.2.2	Wärmeerzeugung .....	126
4.5.2.3	Wärmeübertragung .....	128
4.5.3	Lüften .....	129
4.5.4	Kühlen .....	131
<b>5</b>	<b>Grundlagen des Bauprojektmanagements .....</b>	<b>133</b>
5.1	Einführung .....	135
5.2	Projektprozess .....	136
5.3	Projektbeteiligte .....	138
5.4	Vertragsstrukturen .....	140
5.5	Regelwerke zur Unterstützung von Bauprojekten .....	143
5.5.1	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) .....	143
5.5.2	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) .....	146
5.5.3	Baukosten nach DIN 276 .....	149
5.6	Bauablaufplanung .....	151
5.6.1	Aufgaben der Bauablaufplanung .....	151
5.6.2	Stufen der Ablaufplanung .....	152
5.6.3	Einteilung in Bauabschnitte .....	153

5.6.4	Ablaufplanung des Bauprozesses .....	154
5.7	Kostenbeeinflussung durch Planung .....	155
5.7.1	Lebenszyklusphasen von Gebäuden .....	156
5.7.2	Lebenszykluskostenanalysen .....	159
<b>6</b>	<b>Abgrenzung zwischen Real Estate Asset Management, Property Management, Facility Management .....</b>	<b>163</b>
6.1	Einführung .....	165
6.2	Real Estate Investment Management und Fund Management .....	166
6.3	Asset Management .....	166
6.3.1	Aufgaben des Immobilien-Asset Managements .....	166
6.3.2	Strategische und taktische Asset Allocation mit Immobilien .....	167
6.3.3	Anforderungen und Handlungsfelder des strategischen und operativen Asset Managements .....	168
6.3.4	Mögliches Leistungsbild für Real Estate Asset Management .....	168
6.3.5	Real Estate Asset Management in der Praxis .....	171
6.4	Property Management .....	173
6.5	Facility Management .....	175
6.5.1	Facility Management als Lebenszyklus-übergreifendes Konzept .....	175
6.5.2	Gebäudemanagement .....	176
6.5.3	FM während der Nutzungsphase: Die einzelnen Leistungsbereiche .....	177
<b>7</b>	<b>Mietrecht .....</b>	<b>183</b>
7.1	Der Mietvertrag .....	185
7.1.1	Allgemeines Vertragsrecht .....	185
7.1.1.1	Grundsatz der Vertragsfreiheit .....	185
7.1.1.1.1	Grenzen der Vertragsfreiheit .....	185
7.1.1.1.2	Verjährungsfristen (§195 ff. BGB) .....	187
7.1.1.1.3	Verwirkung .....	188
7.1.2	Regelungen des Mietrechtes .....	189
7.1.2.1	Wohnraummietvertrag oder Gewerberaummietvertrag .....	189
7.1.2.2	Mietvertragsparteien .....	190
7.1.2.3	Form und Vertragspartner bei Gewerberaum .....	193
7.1.2.4	Untervermietung .....	193
7.1.2.4.1	Spezielle Regelung zur Untervermietung bei Wohnraum (§553 BGB) .....	194
7.1.2.4.2	Spezielle Regelung zur Untervermietung bei Gewerberaum .....	194
7.1.3	Wesentliche Inhalte des Mietvertrags .....	195
7.1.3.1	Unbefristete Wohnraummietverträge .....	195
7.1.3.2	Wohnraumzeitmietverträge .....	195
7.1.3.2.1	Mietdauer und Verlängerungsoption bei Gewerberaummietverhältnissen .....	196
7.1.3.3	Miethöhe bei Vertragsabschluss .....	197
7.1.3.3.1	Miethöhe bei Wohnungsmietverträgen .....	197
7.1.3.3.2	Miethöhe bei Gewerberaummietverhältnissen .....	199
7.1.3.3.3	Nebenkosten .....	200
7.1.3.3.4	Betriebskosten .....	200

7.1.3.4	Besonderheiten bei Gewerberaummietverhältnissen	201
7.1.3.4.1	Festlegung des Mietzwecks	201
7.1.3.4.2	Betriebspflicht	201
7.1.3.4.3	Wettbewerbsschutz – Konkurrenzschutz	202
7.1.3.4.4	Betriebskosten bei Gewerberaummietverhältnissen	202
7.1.4	Haus- und Benutzungsordnung	203
7.1.5	Datenschutz nach Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)	203
7.1.5.1	Geltungsbereich und Grundsätze der Datenschutzgrundverordnung	203
7.1.5.2	Das Verarbeitungsverzeichnis und seine Bedeutung	204
7.1.5.3	Bedeutung der Datenschutzgrundverordnung für Wohnungsunternehmen	205
7.1.5.3.1	Kontrolle der Informationspflicht nach Checkliste	205
7.1.5.3.2	Datenschutzgrundverordnung und Mietverhältnisse	206
7.2	Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag	206
7.2.1	Pflichten des Vermieters	206
7.2.1.1	Überlassungspflicht	206
7.2.1.2	Erhaltung der Wohnung im vertragsgemäßen Zustand	207
7.2.1.3	Pflicht zur Tragung der auf der Mietsache ruhenden Lasten	211
7.2.1.4	Verkehrssicherungspflicht	211
7.2.1.5	Duldungspflichten des Vermieters	211
7.2.1.6	Heizpflicht des Vermieters	212
7.2.2	Pflichten des Mieters	212
7.2.2.1	Zahlung der Miete	212
7.2.2.2	Obhutspflicht	213
7.2.2.3	Mängelanzeigespflicht	213
7.2.2.4	Duldungspflichten des Mieters	214
7.2.3	Mietvertragsverletzungen	215
7.2.3.1	Vertragsverstöße des Mieters	216
7.2.3.2	Vertragsverstöße des Vermieters	216
7.3	Beendigung von Mietverhältnissen	219
7.3.1	Mietaufhebungsvertrag und Nachmieterstellung	219
7.3.2	Ordentliche Kündigung	220
7.3.2.1	Ordentliche Kündigung mit berechtigtem Interesse	221
7.3.2.2	Inhalt und Form einer ordentlichen Kündigung	223
7.3.2.3	Kündigungsfristen	224
7.3.2.4	Widerspruchsrecht des Mieters	225
7.3.3	Außerordentliche Kündigung	226
7.3.4	Tod eines Wohnraummieters	229
7.3.5	Beendigung des Mietverhältnisses bei Ehescheidung	231
7.3.6	Stillschweigende Verlängerung	231
7.3.7	Beendigung von Gewerberaummietverhältnissen – Kündigung	232
<b>8</b>	<b>Bestandsbewirtschaftung</b>	<b>235</b>
8.1	Kaufmännisches Gebäudemanagement	237
8.2	Technisches Gebäudemanagement	239
8.2.1	Unterscheidung Inspektion/Wartung/Instandhaltung/Instandsetzung	239
8.2.2	Instandhaltungsplanung	240

8.2.3 Strategien des Instandhaltungsmanagements .....	241
8.2.4 Instandhaltungsmanagement/ -controlling .....	245
8.3 Infrastrukturelles Gebäudemanagement .....	245
8.4 Optimierung der Bewirtschaftungskosten in der Nutzungsphase .....	245
8.4.1 Benchmarking .....	246
8.4.2 Optimierung der Betriebskosten .....	248
8.4.3 Management von Dienstleistungen .....	250
8.4.3.1 Vertragsmanagement – Leistungseinkauf .....	250
8.4.4 Outsourcing .....	256
8.4.4.1 Grundüberlegungen zum Outsourcing .....	256
8.4.4.2 Einflussfaktoren auf die Beschaffungssituation .....	258
8.4.4.3 Echtes Outsourcing .....	258
8.4.4.4 Internes Outsourcing .....	258
8.4.4.5 Mischform aus echtem und unechtem Outsourcing .....	259
8.4.4.6 Effizienzsteigerung durch Outsourcing von Instandhaltung .....	263
8.4.5 Reduzierung von Verwaltungskosten/Instandhaltungskosten durch Prozessoptimierung .....	264
8.4.5.1 Vergabe von Einzelmodernisierungen an Generalunternehmen .....	266
8.4.5.2 Elektronische Handwerkerkopplung .....	267
8.4.5.3 Optimierung des Leistungseinkaufs .....	267
8.4.6 Optimierung der Mieteinnahmen – Mieterhöhungen .....	268
8.4.6.1 Mieterhöhung nach Vereinbarung oder Gesetz .....	269
8.4.6.2 Mieterhöhung einer Staffelmiete .....	269
8.4.6.3 Mieterhöhung einer Indexmiete .....	270
8.4.6.4 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete .....	272
8.4.6.4.1 Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete .....	272
8.4.6.4.2 Voraussetzungen für eine Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete .....	273
8.4.6.4.3 Form und Begründung der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete .....	274
8.4.6.4.4 Zustimmung des Mieters .....	277
8.4.6.4.5 Klage des Vermieters auf Zustimmung .....	278
8.4.6.5 Mieterhöhung nach Modernisierung .....	279
8.4.6.5.1 Ansatzfähige Kosten .....	279
8.4.6.5.2 Berechnung der Kosten je Wohnung und Ermittlung der neuen Miete .....	280
8.4.6.5.3 Ermittlung der neuen Miete .....	280
8.4.6.5.4 Vereinfachtes Verfahren der Modernisierungsmieterhöhung .....	282
8.4.6.5.5 Geltendmachung der neuen Miete .....	283
8.4.6.5.6 Wirkung der Erhöhungserklärung .....	284
8.4.6.5.7 Sonderkündigungsrecht .....	285
8.4.6.6 Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB) .....	285
8.4.6.6.1 Erhöhung der Betriebskostenpauschale .....	285
8.4.6.6.2 Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen .....	286
8.4.6.7 Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau .....	286
8.4.7 Forderungsmanagement .....	287
8.4.7.1 Präventive Maßnahmen des Forderungsmanagements .....	287

8.4.72	Außergerichtliche Verfahren .....	289
8.4.73	Gerichtliche Verfahren .....	293
8.4.74	Das gerichtliche Klageverfahren .....	295
8.4.74.1	Räumungsklage .....	297
8.4.74.2	Die Zwangsvollstreckung .....	298
8.4.75	Insolvenz des Mieters .....	302
8.4.75.1	Ablauf eines Privatinsolvenzverfahrens .....	302
8.4.75.2	Privatinsolvenz im Wohnungs-/Gewerbemietrecht .....	304
8.4.75.3	Kündigungssperre .....	305
<b>9</b>	<b>WEG</b> .....	<b>307</b>
9.1	Begründung von Wohnungseigentum .....	309
9.1.1	Vertragliche Einräumung (§3 WEG) .....	309
9.1.2	Teilung durch den Grundstückseigentümer (§8 WEG) .....	309
9.1.3	Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung .....	309
9.1.4	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung .....	310
9.1.5	Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	311
9.1.6	Besonderheit: Werdender Wohnungseigentümer .....	311
9.2	Die Wohnungseigentümergeinschaft .....	312
9.2.1	Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft .....	312
9.2.2	Organe der Wohnungseigentümergeinschaft .....	313
9.3	Sonder- und Gemeinschaftseigentum .....	313
9.3.1	Unterscheidung von Räumen und Gebäudebestandteilen .....	313
9.3.2	Sondereigentum (Räume) .....	314
9.3.3	Sondereigentum (Gebäudebestandteile) .....	315
9.3.4	Gemeinschaftseigentum (Räume) .....	315
9.3.5	Gemeinschaftseigentum (Gebäudebestandteile) .....	316
9.4	Der Verwalter .....	317
9.4.1	Qualifikation und Bestellung .....	317
9.4.2	Aufgaben des Verwalters .....	318
9.4.3	Beendigung der Verwalterstellung .....	320
9.5	Der Wohnungseigentümer .....	321
9.5.1	Wichtigste Rechte der Wohnungseigentümer .....	321
9.5.2	Wichtigste Pflichten der Wohnungseigentümer .....	322
9.6	Der Verwaltungsbeirat .....	322
9.6.1	Bestellung .....	323
9.6.2	Aufgaben und Befugnisse .....	323
9.7	Willensbildung der WEG .....	324
9.7.1	Beschluss in der Eigentümerversammlung .....	324
9.7.2	Umlaufbeschlüsse .....	328
9.8	Eigentümerversammlung .....	329
9.8.1	Formalien zur Eigentümerversammlung .....	330
9.8.2	Nachbearbeitung der Eigentümerversammlung .....	334
9.9	Finanzen der Wohnungseigentümergeinschaft .....	334
9.9.1	Kostenverteilung .....	334
9.9.2	Wirtschaftsplan .....	336
9.9.3	Jahresabrechnung .....	336

9.9.4 Vermögensbericht .....	337
9.9.5 Eigentümerwechsel .....	337
9.10 Umgang mit Altvereinbarungen (WEG-Reform 2020) .....	338
<b>10 Immobilienbewertung .....</b>	<b>341</b>
10.1 Grundlagen der Immobilienbewertung .....	343
10.1.1 Bewertungsanlass und Bewertungszweck .....	343
10.1.2 Bewertungsobjekte .....	345
10.1.3 Gesetzliche Grundlagen .....	346
10.1.4 Gutachterausschüsse .....	347
10.1.5 Daten für die Wertermittlung .....	348
10.2 Die drei normierten Wertermittlungsverfahren .....	349
10.2.1 Das Vergleichswertverfahren .....	350
10.2.1.1 Überblick .....	350
10.2.1.2 Methodik des Vergleichswertverfahrens .....	350
10.2.1.3 Anwendungsbeispiel .....	352
10.2.1.4 Bodenwertermittlung .....	353
10.2.2 Das Ertragswertverfahren .....	357
10.2.2.1 Überblick .....	357
10.2.2.2 Methodik des allgemeinen Ertragswertverfahrens .....	358
10.2.2.3 Anwendungsbeispiel .....	361
10.2.3 Das Sachwertverfahren .....	362
10.2.3.1 Überblick .....	362
10.2.3.2 Methodik des Sachwertverfahrens .....	363
10.2.3.3 Anwendungsbeispiel .....	369
10.3 Besondere Verfahren der Wertermittlung .....	370
10.3.1 Das Residualwertverfahren .....	370
10.3.2 Das Discounted Cashflow-Verfahren .....	372
<b>11 Investitionsüberlegungen und Finanzierungsmärkte für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft .....</b>	<b>377</b>
11.1 Investition und Finanzierung im Wandel der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft .....	379
11.2 Investitionsüberlegungen und Rechenmodelle .....	380
11.2.1 Übersicht zu Grundlagen der Investitionsrechnung .....	380
11.2.2 Besonderheiten von Immobilieninvestitionen .....	390
11.3 Finanzierungsmärkte und Finanzierungsmanagement .....	391
11.3.1 Übersicht zu Finanzierungsinstrumenten und Marktentwicklungen .....	391
11.3.2 Besonderheiten von Immobilienfinanzierungen .....	401
11.4 Öffentliche Förderung von Immobilieninvestitionen .....	402
11.5 Green Finance .....	405
11.6 Handlungsempfehlungen für das Finanzmanagement .....	410
<b>12 Unternehmensführung .....</b>	<b>413</b>
12.1 Grundlagen der Unternehmensführung .....	415
12.1.1 Die Rolle der Wirtschafts- und Unternehmensethik .....	415
12.1.2 Unternehmenskultur und Führung .....	417

12.1.3 Management als Aufgabe .....	419
12.1.4 Normatives versus strategisches Management .....	421
12.2 Strategiebildung und Strategieumsetzung .....	422
12.2.1 Strategiearten .....	422
12.2.2 Diagnose .....	423
12.2.3 Zielbildung und Zielumsetzung .....	424
12.2.4 Strategische Werkzeuge .....	426
12.2.4.1 SWOT-Analyse – Ableitung von strategischen Handlungsempfehlungen .....	426
12.2.4.2 Umweltanalyse: Branchenstruktur-Modell .....	427
12.2.4.3 Six Sigma .....	427
12.2.4.4 Strategieumsetzung mit Balanced Scorecard .....	428
12.3 Die Organisation .....	430
12.3.1 Zusammenhang zwischen Strukturen und Strategien .....	430
12.3.2 Gestaltung einer strategiegerechten Organisationsstruktur .....	431
12.3.2.1 Strategieorientierte Organisationskultur .....	431
12.3.2.2 Führungskompetenz .....	433
12.3.2.3 Anreizsysteme .....	434
12.3.2.4 Kommunikations- und Informationssysteme .....	435
12.4 Management der Personalressourcen .....	436
12.4.1 Personalbestandsanalyse .....	436
12.4.2 Personalbedarfsanalyse .....	437
12.5 Management der unterschiedlichen Anspruchsgruppen .....	439
12.6 Mitarbeiterführung .....	440
12.6.1 Personalentwicklung .....	440
12.6.2 Konfliktmanagement .....	441
<b>13 Controlling</b> .....	445
13.1 Controlling als Bestandteil der Unternehmensplanung .....	447
13.2 Grundzüge des Controllings .....	452
13.3 Controllinginstrumente .....	455
13.3.1 Kennzahlenanalyse und Benchmarking .....	457
13.3.2 Balanced Scorecard .....	465
13.3.3 SWOT-Analyse .....	468
13.3.4 Investitionsrechnung und Lebenszyklusanalyse .....	470
13.3.5 Abweichungsanalysen und Budgetierung .....	478
13.3.6 Deckungsbeitragsrechnung und Break-Even-Analyse .....	482
<b>14 Portfoliomanagement</b> .....	487
14.1 Portfoliomanagement als Controllinginstrument .....	489
14.2 Portfoliomodelle .....	490
14.2.1 Vier-Felder-Matrix (Boston Consulting Group) .....	491
14.2.2 Neun-Felder-Matrix (McKinsey) .....	494
14.2.3 Dreidimensionales Portfoliomodell .....	498
<b>15 Risikomanagement</b> .....	509
15.1 Definition und Einordnung von Risiken .....	511



15.2 Zuordnung zu übergeordneten Sicherungssystemen .....	513
15.2.1 Modell der drei Verteidigungslinien .....	513
15.2.1.1 Compliance .....	515
15.2.1.2 Interne Revision .....	517
15.2.2 Internes Kontrollsystem .....	518
15.3 Das Risikomanagementsystem .....	524
<b>16 ESG in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft .....</b>	<b>533</b>
16.1 Einführung .....	535
16.2 ESG Taxonomie .....	535
16.3 Ziele, Instrumente und Begrifflichkeiten von Nachhaltigkeit in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft .....	537
16.3.1 Übergeordnete Ziele und Strategien .....	538
16.3.2 Politische Instrumente zur Durchsetzung von Nachhaltigkeitszielen ...	538
16.3.3 Konzepte und Selbstverpflichtungen .....	539
16.3.4 Zertifizierungen und Tools .....	542
16.3.5 Zusammenfassung .....	543
16.4 ESG und die wohnungswirtschaftliche Praxis .....	544
16.5 Fazit .....	547
<b>17 Steuern .....</b>	<b>549</b>
17.1 Einführung .....	551
17.2 Steuern vom Einkommen und Ertrag .....	551
17.2.1 Systematik .....	551
17.2.2 Ermittlung der Einkünfte .....	552
17.2.3 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung .....	553
17.2.4 Werbungskosten .....	553
17.2.5 Absetzungen für Abnutzung .....	554
17.2.6 Anschaffungs- und Herstellungskosten, nachträgliche Herstellungskosten und anschaffungsnahe Aufwand .....	556
17.2.7 Besonderheiten in Bezug auf nachträgliche Herstellungskosten und Abschreibung .....	557
17.2.8 Exkurs: Einkünfte aus Veräußerungsgeschäften .....	557
17.3 Die Grundsteuer .....	558
17.3.1 Einführung .....	558
17.3.2 Ermittlung der Grundsteuer .....	559
17.3.3 Erlass der Grundsteuer .....	560
17.3.4 Grundsteuerreform .....	560
17.4 Die Grunderwerbsteuer .....	560
17.5 Umsatzsteuer .....	563
17.5.1 Einführung und Steuergegenstand .....	563
17.5.2 Steuergegenstand und Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes	563
17.5.3 Steuerfreie Umsätze und Verzicht auf die Steuerbefreiung .....	563
17.5.4 Kleinunternehmerregelung .....	564
17.5.5 Bemessungsgrundlage, Steuersatz und Rechnung .....	564
17.5.6 Umsatzsteuerberichtigung nach § 15a UStG .....	565

17.5.7 Nebenleistungen und Hauptleistungen im deutschen Umsatzsteuerrecht .....	566
17.5.8 Veräußerung von Immobilien .....	566
17.6 Gewerbesteuer .....	567
17.6.1 Ermittlung der Besteuerungsgrundlage .....	567
17.6.2 Hinzurechnungen und Kürzungen .....	568
17.6.3 Sonderfall: Gewerblicher Grundstückshandel .....	571
Autorenverzeichnis .....	573
Stichwortverzeichnis .....	577



# **Einführung in die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**



## 1.1 Der Begriff der Immobilie und ihre Besonderheit als Wirtschaftsgut

### *Physische und rechtliche Perspektive*

Soll der Begriff der Immobilie definiert werden, so wird schnell ersichtlich, dass hierfür keine einheitliche Definition existiert und daher im wissenschaftlichen sowie umgangssprachlichen Bereich mit sehr unterschiedlichen Inhalten gerechnet werden muss. Das Wort „Immobilie“ kommt aus dem Lateinischen (immobilis = unbeweglich). Immobilien sind unbewegliche Güter, also Grundstücke und mit Grundstücken fest verbundene Sachen, vor allem Gebäude (Schmoll genannt Eisenwerth 2015, S. 8).

Der physische Immobilienbegriff verweist auf die materiellen Eigenschaften einer Immobilie, wie etwa Wände, Böden, Decken und Dächer. In diesem Zusammenhang stellt die Immobilie ein dreidimensionales Gebilde ab, welches spezifische Flächen und Räume erschafft, indem es „innen“ und „außen“ mit Hilfe von künstlichen und materiellen Barrieren trennt (Bone-Winkel, Focke & Schulte 2016, S. 7). Eine solche Definition ist allerdings zu eng gefasst und berücksichtigt keine weiteren Dimensionen der Immobilienwirtschaft. Wird die Bezeichnung der Immobilie betrachtet, so ist es auch sinnvoll, eine juristische Definition anzugeben, wobei anzuführen ist, dass aus rechtlicher Perspektive der Terminus der Immobilie keinen Anklang findet und hierbei vielmehr der Begriff des Grundstückes eine übergeordnete Rolle spielt. So kann unter einem Grundstück ein zusammenhängender Teil der Erdoberfläche verstanden werden, der im Kataster unter einer eigenen Flurstücknummer geführt wird (Pfnür 2011, S. 5). Im Zivilrecht werden Grundstücke den Sachen (§§ 93 ff. BGB), beziehungsweise die ein Grundstück betreffenden Rechte dem Sachenrecht (§§ 873 ff. BGB), zugeordnet. Im sachenrechtlichen Sinn besteht ein Grundstück aus einem oder mehreren Teilen der Erdoberfläche, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter einer laufenden Nummer aufgeführt sind und auch aus mehreren Flurstücken bestehen können (Pfnür 2011, S. 5).

Wichtige Rechte, welche im Rahmen einer Immobilie bestehen können, sind das Eigentumsrecht, das Miet- bzw. Pachtrecht, das Erbbaurecht, das Grundpfandrecht und das Baurecht (Bone-Winkel, Focke & Schulte 2016, S. 7). Dabei wird der Definitionszweck des rechtlichen Grundstücksbegriffs im Wesentlichen durch die Regelung der Eigentumsverhältnisse und darüber hinaus durch die eindeutige Zuordnung der mit dem Grundstückseigentum einhergehenden Rechte und Pflichten definiert (Pfnür 2011, S. 6).

### *Immobilie als Wirtschafts- und Sozialgut*

Wird die Immobilie als Wirtschaftsgut betrachtet, so stehen hierbei die verbundenen Rechte und Pflichten von Wirtschaftssubjekten im Vordergrund. Dabei geht es grundsätzlich um eine ökonomische Bewertung der mit Immobilien verbundenen Rechte und Pflichten. Infolgedessen übernehmen Immobilien als Wirtschaftsgut in dem Maße eine Bedeutung, wie Wirtschaftssubjekte Kosten- oder Nutzenwirkungen von ihnen wahrnehmen. Dies hat auch zur Folge, dass große Teile der Erdoberfläche nur eine sehr geringe Bedeutung aufweisen beziehungsweise lediglich eine rein volkswirtschaftliche

Gewichtung erhalten, da sie entweder für eine betriebswirtschaftliche Nutzung ungeeignet oder unzugänglich sind (Pfnür 2011, S.7).

An dieser Stelle unterscheiden sich zudem Immobilien stark von anderen Wirtschaftsgütern. Denn sie sind beispielsweise im wirtschaftlichen Bereich der Produktion zweifach vertreten: zum einen als Produktionsergebnis nach der Herstellung und zum anderen als Produktionsfaktor in der Nutzungsphase (Gondring 2013). Immobilien zeichnen sich jedoch besonders gegenüber anderen Wirtschaftsgütern aufgrund der Charakteristika der Immobilität, Heterogenität, langen Realisierungsphase und Lebensdauer, begrenzten Substitutionsfähigkeit sowie der Höhe der Investitions- und Transaktionskosten aus (Gondring 2013, S. 16).

Bone-Winkel, Focke und Schulte (2016) nehmen zudem eine Unterteilung in ein investitionstheoretisches und ein produktionstheoretisches Verständnis von Immobilien vor. Beim investitionstheoretischen Konstrukt geht es darum, dass die Immobilie als Kapitalanlage oder Sachvermögen betrachtet wird, welches auf einem Investitionskreislauf beruht. Das produktionstheoretische Verständnis beschreibt die Immobilie als ein Betriebsmittel, welche für den leistungswirtschaftlichen Faktorkombinationsprozess in Unternehmen gebraucht werden, wie folgendermaßen abgebildet wird.

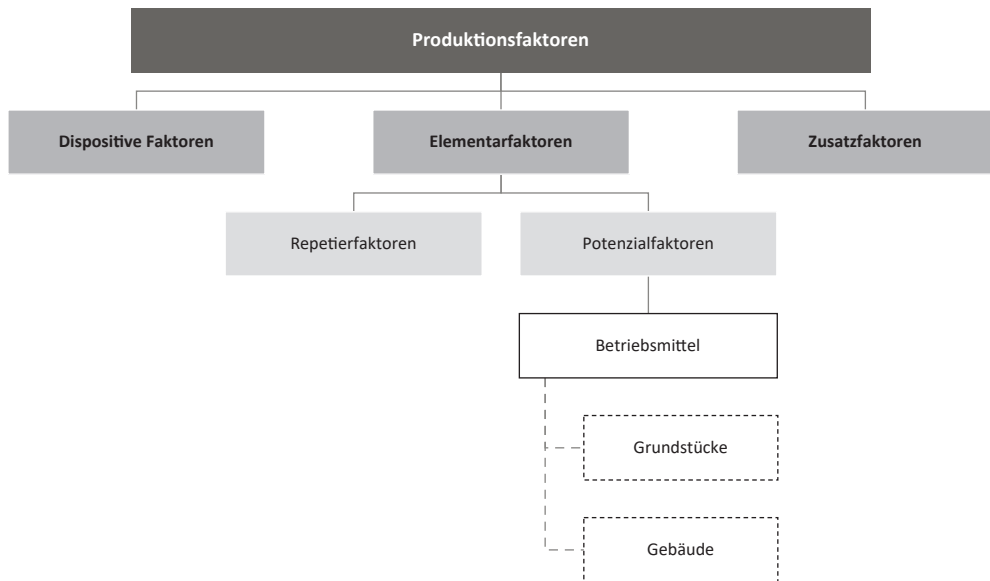


Abb. 1.1: Immobilien als Produktionsfaktor in Unternehmen (eigene Darstellung, in Anlehnung an Bone-Winkel, Focke & Schulte 2016, S. 10)

Betont werden kann aber auch, dass eine Immobilie nicht nur als Wirtschaftsgut, sondern auch als Sozialgut betrachtet werden kann. Denn wäre die Immobilie ein reines Wirtschaftsgut, so würde nur die kaufkräftige Nachfrage nach Immobilien jeder Art befriedigt. Dies würde automatisch bedeuten, dass einkommenschwache Haushalte nicht mit einer Wohnung rechnen könnten, da für sie kein geeignetes Angebot vorliegen würde. Demzufolge werden Immobilien in Deutschland auch als soziales Gut angesehen,

mit der Folge, dass die weniger kaufkräftigen Nachfrager Unterstützungen vom Staat, wie etwa in Form von Sozialwohnungen, Subventionen für den Mietwohnungsbau sowie Eigenheimförderung erhalten (Gondring 2013, S. 9f.).

Die Betrachtung der Immobilie auch als Sozialgut ist heutzutage mehr denn je politisch relevant, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Aufgrund der Wohnungsknappheit und starken Mietpreissteigerungen, welche unter anderem auf den vielfachen Spekulationen mit Wohnraum beruhen, wird zunehmend das Grundrecht auf Wohnen bedroht.

## 1.2 Besonderheiten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Der Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bezeichnet den Teil der Volkswirtschaft, der den physischen Gebäudebestand erstellt und zusammen mit der zugehörigen Infrastruktur für die generelle Bereitstellung von Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Freizeitflächen sorgt. Zudem werden unter diesem Bereich die Entwicklung, Bewertung, Finanzierung, Veräußerung, Verwaltung und letztendlich auch die Revitalisierung sowie der Abriss von Gebäuden zusammengefasst. Zur gleichen Zeit handelt es sich um eine krisenfeste Branche mit erheblicher Impulswirkung für Arbeitsmarkt und Konjunktur (ZIA 2021a). Dabei ist eine Vielzahl an Akteuren an der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beteiligt, welches aus vor- und nachgelagerten Märkten resultiert (Abbildung 1.2).

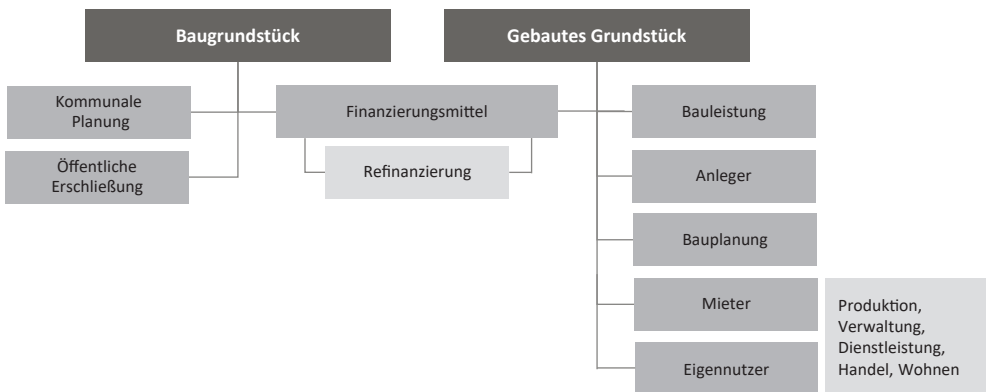


Abb. 1.2: Vor- und nachgelagerte Märkte (eigene Darstellung, in Anlehnung an Schmall genannt Eisenwerth 2015, S. 10)

An dieser Stelle entfallen mehr als 50% aller Vermögenswerte auf Immobilien und diese nehmen als Anlage- und Sozialgut aufgrund der lebenswichtigen Funktion für das persönliche Wohlbefinden und als Produktionsfaktor für den betrieblichen Erfolg eine Schlüsselrolle in der Gesellschaft, der Wirtschaft sowie der Umwelt ein (ZIA 2021a). Aus diesen Gründen sind Immobilien in vielfacher Hinsicht besondere Güter, denn sie decken den Bedarf, welcher sich häufig nicht durch andere Güter decken lässt und zur gleichen Zeit elementare Bedürfnisse betrifft. Demnach haben Immobilien nicht nur eine ökonomisch hohe, sondern auch eine kulturell und häufig auch emotional wichtige Bedeutung. Diese Besonderheiten führen dazu, dass die Prozesse auf Immobilienmärkten



vergleichsweise langsam ablaufen und darüber hinaus zu relativ hohen Transaktionskosten führen (Just et al. 2017, S. 1).

### 1.3 Stadtsoziologische Aspekte

#### *Segregation*

Unter dem Begriff der Segregation kann das Phänomen der ungleichen Verteilung städtischer Bevölkerung nach bestimmten Merkmalen verstanden werden. Aus einer dynamischen Perspektive kann Segregation als Prozess der räumlichen Differenzierung, Sortierung und Separierung bezeichnet werden. Eine statische Betrachtung weist darauf hin, dass unter Segregation das Muster einer disparitären Verteilung von Bevölkerungsgruppen im Raum verstanden werden kann (Farwick 2012, S. 381).

In städtischen Räumen spielen im Speziellen soziale und ethnische Segregationen eine übergeordnete Rolle. Die soziale Segregation in den Städten nimmt seit den vergangenen Jahren auch in Deutschland erheblich zu und die Schere zwischen der Armutsbevölkerung und der „Mitte“ wächst. In diesem Zusammenhang rücken ökonomische Kriterien bei der Stadtentwicklung die Fragen nach der Lebensqualität unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen ins Abseits. Benachteiligten Stadtteilen droht die Abkoppelung von dem übrigen Stadtgebiet und damit eine Abwärtsspirale für die Wohnbevölkerung (Bitzan 2016, S. 237). So hat die zunehmende Einkommensungleichheit auch zu einer Spreizung der Höhe der Mieten und damit für Haushalte mittleren und niedrigen Einkommens zu einer höheren Mietbelastung geführt. Ebenso führt der zu geringe Neubau zu einem unzureichenden Wohnangebot und somit zu einem Druck auf die Wohnungsbestände, sodass die Mieten steigen. Diese erhöhte Mietbelastung fördert einen Verdrängungswettbewerb, in dem alle vom Boom nicht profitierenden Gruppen wie beispielsweise Arbeitslose, Erwerbslose, Alleinerziehende und gering verdienende Familien ausgeschlossen werden, da ihre Einkommen und/oder Einkommenszuwächse nicht ausreichen, die erhöhten Mieten zu tragen (Friedrichs & Triemer 2009, S. 33). Zudem führen der sich seit längerem vollziehende Rückzug des Staates aus dem sozialen Wohnungsbau sowie die fortschreitende Privatisierung von Beständen kommunaler Wohnungsbaugesellschaften zu einer zunehmenden Verengung des Marktsegments preisgünstiger Wohnungen (Farwick 2012, S. 409).

Ebenso kann angeführt werden, dass neben den mit der sozialen Segregation in Verbindung stehenden Effekten auch diskutiert werden muss, inwieweit die ethnische Segregation einen spezifischen Einfluss auf den Prozess der Eingliederung der Migranten hat (Farwick 2012). Denn aufgrund des Fehlens von Integrationsstrategien in Richtung einer offenen Gesellschaft wurden Segregationserscheinungen auch durch Migration und Zuwanderung ausgebildet. Denn diese bilden zunehmend eigene, in sich abgegrenzte Wohn- und Geschäftsbezirke, insbesondere in den Großstädten. Hierdurch kommt es zum Aufbau von sozialen Spannungen, da Traditionsbindung an die eigene Kultur und Abstammung, meist verbunden mit dem Phänomen hoher Arbeitslosigkeit, zu einer Segregation führt (Murfeld 2018). Die ethnische Segregation ist umso höher, je höher der Anteil der Migranten in einer Stadt ist und je höher der Anteil der Sozialwohnungen ist. Denn Zuwanderer und Migranten sind von Arbeitslosigkeit und Armut überproportional häufig betroffen (Friedrichs & Triemer 2009).

Dabei wird diesen Erscheinungen mit städtebaulichen Integrationsmodellen begegnet und es werden sogenannte „Soziale-Stadt-Konzepte“ entwickelt, welche das Ziel verfolgen, ein Abgleiten in die Verslumung von Stadtteilen zu verhindern (Murfeld 2018). Farwick (2012) konnte diesbezüglich in einer Untersuchung feststellen, dass die Segregation nach ethnischer Differenzierung rückläufig ist, wobei diese dennoch als problematisch beurteilt werden kann, da es sich hier um eine Überlagerung von ethnischer und sozialer Segregation im Stadtgebiet handelt.

### *Nachbarschaft und Quartiere*

Nachbarschaft stellt nicht ausschließlich eine soziale Gruppe, sondern auch ein eng verwobenes räumliches Setting dar, sodass in der anschließenden Definition des Begriffes „Quartier“ das Verständnis von Nachbarschaft miteinbezogen wird: *„Ein Quartier ist ein kontextuell eingebetteter, durch externe und interne Handlungen sozial konstruierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären, deren Schnittmengen sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfelds abbilden“* (Schnur 2012, S. 454).

Nach dem französischen Soziologen Henri Lefebvre sind Quartiere soziale Räume und werden auf verschiedenen Ebenen konstruiert: die „räumliche Praxis“, die „Repräsentation des Raumes“ sowie die „Räume der Repräsentation“ (Schnur 2012), siehe Abbildung 1.3.

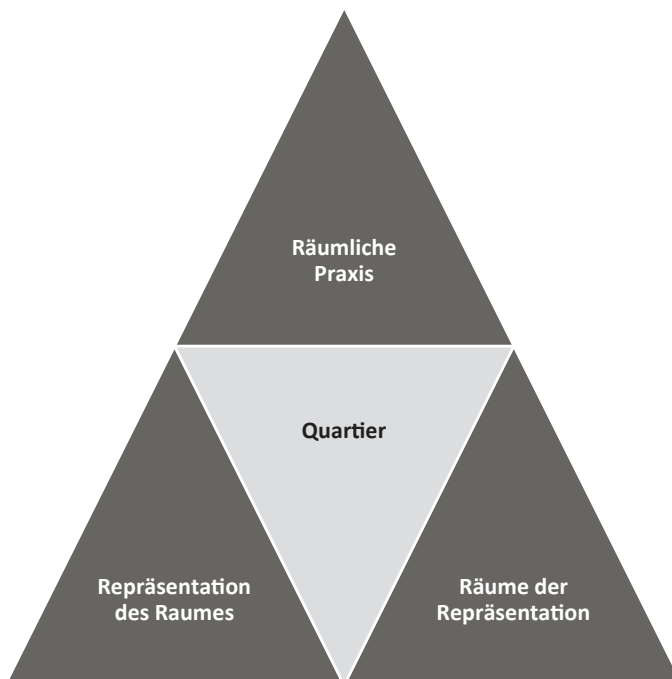


Abb. 1.3: Triade in der Quartiersforschung (eigene Darstellung, in Anlehnung an Schnur 2012)

Der Raum (hier das Quartier) wird demnach durch drei Produktionsprozesse hergestellt, die sich gegenseitig bedingen, sich implizieren und synchron auftreten (Weiß 2019).

Die *räumliche Praxis* stellt den Ausgangspunkt für die Produktion des Raumes dar, denn der Raum der Wahrnehmung ist körperlich und sinnlich erfahrbar, er besitzt eine physische Gestalt und er stellt eine räumliche Materialisierung von sozialer Praxis dar. Der Raum besteht somit durch seine Besetzung mit materiellen Inhalten und Objekten, wie etwa eine Straßenecke, ein Kultur- oder Einkaufszentrum oder ein öffentlicher Ort, welche eine bestimmte Dauerhaftigkeit und Kontinuität besitzen, um von den Akteuren durch subjektive oder kollektive Handlungen produziert und reproduziert zu werden (Weiß 2019).

Die *Repräsentation des Raumes* entsteht nach Lefebvre durch Diskurse und Sprachen, wie Karten, Pläne, Informationen durch Bilder und Zeichen, deren Grundlage auf objektiven und wissenschaftlichen Konzepten beruht (Weiß 2019). Auch wenn die Repräsentation des Raumes den Charakter einer reinen Konzeption beinhaltet, so kann sie dennoch handlungswirksam werden. Schnur (2012, S. 463) überträgt dies auf den Kontext von Quartieren und stellt Folgendes heraus: „So werden Quartiere z. B. ‚top down‘ mit einem Status als ‚Quartiersmanagement-Gebiete‘ bedacht, beforscht und beplant, z. B. in Monitoring-Prozessen, in der Evaluation von ‚Kiez-Projekten‘, in ‚vorbereitenden Untersuchungen‘ zu Sanierungsatzungen, in Entwicklungsmaßnahmen und auch schon im klassischen Bebauungsplan.“

Die *Räume der Repräsentation* stellen die gelebten Räume dar. Dabei wird die Bedeutung der gelebten Räume über ihren Gebrauch hergestellt, welcher im Alltagsleben symbolisch, bildhaft und codierbar durch die Nutzenden produziert wird (Weiß 2019). Ebenso entstehen die Räume der Repräsentation durch zeitlichen Ablauf und kontinuierliche Nutzung (Schnur 2012). Da Quartiere oftmals einen Ausgangspunkt für alltägliche Lebenswelten darstellen, kann hier an zahlreichen Punkten eine Produktion von Bedeutung erfolgen, wie beispielsweise die Ästhetisierung von Gründerzeitfassaden sowie Graffiti-Symbolik zur Rauman eignung von Jugendlichen und „geheime“ Treffplätze von Jugendlichen (Schnur 2012).

### *Stadt als Raum der Sozialisation*

Die Lebensphase Jugend hat sich zu einem umfassenden Lebensabschnitt entwickelt, der nicht mehr in erster Linie den Charakter eines Übergangs vom Kind zum Erwachsenen hat, sondern als eigenständiger Lebensabschnitt betrachtet werden kann (BMVBS 2020). Die Jugendphase beinhaltet eine Vielzahl an Konflikten und Problemen, und eine zentrale Schwierigkeit liegt darin, dass die Heranwachsenden mit den zu bewältigenden Entwicklungsaufgaben oftmals überfordert sind. Vor diesem Hintergrund sind Bildungssystem/Schule, Familie, Peer-Group und Medien-/Konsummarkt, aber auch der Raum der Stadt für Jugendliche für die Identitätsbildung von hoher Bedeutung, da dort Handlungsfähigkeiten und Kompetenzen erworben werden, aber auch Belastungen entstehen, die die Jugendlichen im Wechselverhältnis von Integration und Individuation auszubalancieren haben (Ecarius et al. 2011).

Insbesondere bei Jugendlichen steht die Konzeption der Stadt als ein Symbol für ein Angebot vielfältiger Lebensstile sowie einer selbst bestimmbareren Lebensform und Lebensweise, welche unterschiedliche kommunikative, soziale und ökonomische Möglichkeiten offerieren und einen Beitrag dazu leisten können, sich zu inszenieren, zu platzieren und zu orientieren. Somit spielt das Leben in der Stadt eine übergeordnete Rolle, wenn es um die Entwicklung von Jugendlichen und ihrer Sozialisation geht (Kilb 2012).

Wird auf die Stadtstruktur und die sozialen Phänomene eingegangen, so setzt sich Kilb (2012) zunächst mit dem Verhältnis von Baustruktur und sozialem Verhalten auseinander und kommt zu der Folgerung, dass der gebaute oder bebaute Raum Rahmenbedingungen für individuell-biografische sowie sozial-kommunikative Entwicklungen zur Verfügung stellt und eine Entwicklung zwischen innen und außen sowie zwischen privatem und öffentlichem Leben stattfindet. Wird der soziale Raum als Aneignungsraum von Jugendlichen betrachtet, so kann herausgestellt werden, dass hierbei oftmals öffentlich zugängliche Räume in Anspruch genommen werden und in diesem Zusammenhang auch verschiedene Formen einer Community von Heranwachsenden eines bestimmten Milieus entstehen. Darüber hinaus repräsentiert sich eine Rauman eignung oftmals für jeden sichtbar, wie etwa über Graffiti-Aktivitäten an Haltestellen, U- und S-Bahnen oder Fabrikschloten. Solche Aktionen setzen unterschiedliche Impulse und gehen gemeinsam mit Spannungen und Erfahrungen von Grenzüberschreitungen einher. Die Jugendlichen lernen hierdurch, ihren Platz in der Gesellschaft zu finden, und die gesellschaftliche Reaktion kann entweder durch Anerkennung oder Desintegration erfolgen (Kilb 2012). Die Raumnutzung von Jugendlichen muss nach Kilb (2012) wie folgt differenziert betrachtet werden:

- **Metropolitane Ballungsräume:** Berlin, Hamburg, München, Rhein-Main-Region und „Rheinschiene“ (Köln/Düsseldorf)
- **Großstädtische Verdichtungsräume:** z. B. Hannover, Bremen, Stuttgart, Nürnberg/Fürth/Erlangen, Dresden, Halle/Leipzig, Ruhrgebiet, Rhein-Neckar-Region
- **Einzugsbereiche mittlerer und kleiner Großstädte mit zentralen Raumfunktionen:** z. B. Münster, Bielefeld, Augsburg, Freiburg, Aachen, Rostock, Chemnitz
- **Ländlich-provinziell geprägte Regionen (modernisierte und traditionelle Formen, zentrale Lagen oder Randlagen)**

Anzuführen ist allerdings, dass aufgrund einer zunehmenden Gentrifizierung es für die Heranwachsenden immer schwieriger wird, sich öffentliche Räume anzueignen. Aus diesem Grunde kann mit Hilfe von Künstlern, Kunstvermittlern, Architekten, Pädagogen und Stadtentwicklern durch spezifische Interventionen, entweder temporär oder dauerhaft, eine Veränderung des Stadtbildes erreicht werden (Staden 2018). Dabei können hinsichtlich der Stadtentwicklung sehr differenzierte Angebotsentwicklungen hinsichtlich pädagogisch zu gestaltender Aspekte in den Sozialisationszusammenhängen von Kindern und Jugendlichen verlangt werden (Kilb 2012). Denn die Verbesserung der Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume und ihrer Nutzungsvielfalt hat für Kinder und Jugendliche einen hohen Stellenwert in der Stadtentwicklung (BMVBS 2020).

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entwickelt sich ein Trend dahingegen, dass stadtsoziologische Themenfelder weiter in den Vordergrund rücken. Denn Städte weisen einen spezifischen Sozialcharakter auf und beinhalten eine Vielzahl an sozialen, ethnischen und kulturellen Lebenswelten. So wird die Stadtentwicklung in einem entscheidenden Maße von den Lebensweisen geprägt.

## 1.4 Einfluss der Bau- und Immobilienwirtschaft auf die Volkswirtschaft

Die Bau- und Immobilienwirtschaft stellt einen wichtigen Wirtschaftszweig und Wachstumsmotor dar. Die Immobilienwirtschaft verfügt über rund 837.000 Unternehmen und rund 3,3 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und stellt somit einen der größten Wirtschaftszweige Deutschlands dar. Darüber hinaus ist die Immobilienwirtschaft ein sehr dynamisches Wachstumsfeld und sie trug im Jahre 2020 mit etwa 619 Mrd. € 20% zur gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland bei (Hellwig 2021). Aufgrund von Steuern, Gebühren und anderweitigen Erträgen stellt die Immobilienwirtschaft eine wichtige Quelle öffentlicher bzw. privatwirtschaftlicher Einnahmen dar und es handelt sich hierbei zudem um einen äußerst komplexen Sektor, in welchem eine Vielzahl an Akteuren beteiligt ist. Aufgrund vielfacher Bezüge zur Volkswirtschaft sowie zu Finanzmärkten ist die Bau- und Immobilienwirtschaft sehr anfällig für Eingriffe durch politische Maßnahmen (ZIA 2021a).

Weiterhin ist zu nennen, dass die Bau- und Immobilienwirtschaft aufgrund ihrer Stärke und Stabilität zur Resilienz der deutschen Volkswirtschaft beiträgt. Gerade nach dem Platzen der US-amerikanischen Immobilienblase in den Jahren 2006/2007 und der darauffolgenden Finanzkrise konnte die deutsche Immobilienbranche ihre Stabilität unter Beweis stellen (Just et al. 2017). Auch weist Deutschland von allen OECD-Staaten die geringsten Schwankungen bei Wohnimmobilienpreisen auf (Hellwig 2021).

### *Immobilienvermögen*

Das Immobilienvermögen wird unterteilt in Wohnbauten sowie Nichtwohnbauten. Ebenfalls kann das Immobilienvermögen inklusive Grund und Boden angegeben werden. Das Immobilienvermögen wird von Hellwig (2021) für das Jahr 2019 wie folgt dargestellt:

Immobilienvermögen	
Nettoanlagenvermögen der Bauten	9,4 Bio. €
– Nettoanlagenvermögen der Wohnbauten	5,7 Bio. €
– Nettoanlagenvermögen der Nichtwohnbauten	3,6 Bio. €
Immobilienvermögen inklusive Grund und Boden	14,0 Bio. €

Tab. 1.1: Immobilienvermögen in Deutschland

### *Bau- und Investitionsvolumen*

Hier wird zum einen in Wohnimmobilien und zum anderen in Nichtwohnimmobilien unterschieden. Beide Bereiche gliedern sich wiederum in Neubau sowie Bauleistungen an bestehenden Gebäuden. Das Bauvolumen für 2020 wird durch Tabelle 1.2 verdeutlicht (Hellwig 2021):

Bauvolumen	
<b>Wohnimmobilien</b>	255,1 Mrd. €
– Neubau	79,5 Mrd. €
– Bauleistungen an bestehenden Gebäuden	175,6 Mrd. €
<b>Nichtwohnimmobilien</b>	111,6 Mrd. €
– Neubau	45,6 Mrd. €
– Bauleistungen an bestehenden Gebäuden	66,0 Mrd. €

Tab. 1.2: Bau- und Investitionsvolumen im Immobiliensektor

### Bautätigkeit

Nach dem Statistischen Bundesamt (2021) wurden im vergangenen Jahr über 232.000 Baugenehmigungen erteilt, welche einen Umsatz von knapp 290 Mrd. € beinhalten. Tabelle 1.3 stellt eine Übersicht verschiedener Bautätigkeiten des Statistischen Bundesamtes dar.

Baugenehmigung im Hochbau						
Gegenstand der Nachweisung	Einheit	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Gebäude/Baumaßnahmen</b>	Anzahl	233.833	221.871	219.494	222.678	232.208
<b>Wohnungen insgesamt</b>	Anzahl	375.388	347.882	346.810	360.493	368.589
<b>Wohnfläche</b>	1.000 m <sup>2</sup>	36.896	34.934	35.056	35.900	37.058
<b>Veranschlagte Kosten der Bauwerke</b>	Millionen €	98.090	99.284	106.142	115.024	120.597
darunter: Errichtung neuer Gebäude						
<b>Gebäude</b>	Anzahl	154.258	146.012	145.016	146.493	151.657
<b>Wohnungen</b>	Anzahl	323.042	305.659	308.162	317.823	327.263
<b>Wohnfläche</b>	1.000 m <sup>2</sup>	31.805	30.377	30.589	31.547	32.393
<b>Veranschlagte Kosten der Bauwerke</b>	Millionen €	81.617	82.418	89.070	95.953	101.440

Tab. 1.3: Baugenehmigungen im Hochbau