

Inhaltsverzeichnis

Lernfeld 10	Immobilien vermitteln und mit Immobilien handeln	9
1	Der Makler	9
1.1	Gesetzliche Definition für die Maklertätigkeit (§ 652 BGB)	9
1.2	Voraussetzungen für die gewerbliche Maklertätigkeit.	10
1.3	Gesetzliches Leitbild der Maklertätigkeit	12
1.3.1	Drei-Parteien-Grundsatz	12
1.3.2	Echte Verflechtungen	12
1.3.3	Unechte Verflechtungen.	13
1.3.4	Der Neutralitätsgrundsatz	13
1.3.5	Grundsatz der Vertragsfreiheit	13
1.3.6	Voraussetzungen für den Provisionsanspruch	13
1.4	Der Maklervertrag	14
1.4.1	Vertragstyp	14
1.4.2	Form des Vertrages	14
1.4.3	Inhalte des Maklervertrages	15
1.4.4	Arten von Maklerverträgen	15
1.4.5	Der Hauptvertrag.	18
1.4.6	Die Kausalität (Ursächlichkeit)	19
1.5	Besondere Bestimmungen für die Wohnungsvermittlung (Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung)	20
1.5.1	Regelungen zu Provisionen	20
1.5.2	Pflichten des Maklers gem. Makler- und Bauträgerverordnung	22
1.5.2.1	Buchführungspflicht gem. § 10 MaBV	22
1.5.2.2	Informationspflicht gem. § 11 MaBV	22
1.6	Wettbewerbsrecht für Makler.	23
1.6.1	Wettbewerbsverstöße	23
1.6.2	Werbung mit Preisangaben	24
1.6.3	Angaben zur Provision bzw. Provisionshöhe	24
1.6.4	Die Verfolgung von Wettbewerbsverstößen	25
2	Die Immobilienanalyse – Objekt- und Standortanalyse	26
3	Was ist Marketing?	30
3.1	Marketingkonzeptionen	31
3.2	Marktforschung.	32
3.2.1	Bedarfs-, Konkurrenz- und Absatzforschung	33
3.2.2	Marktbeobachtung, Marktanalyse und Marktprognose	33
3.2.3	Methoden der Marktforschung.	34
3.3	Analyse der Marktsituation	36
3.3.1	Potenzialanalyse.	36
3.3.2	Konkurrenzanalyse	36
3.3.3	Marktanalyse.	36
3.3.4	Umfeldanalyse.	37
3.3.5	SWOT-Analyse	37
3.4	Absatzpolitische Instrumente.	38
3.4.1	Produktpolitik.	38
3.4.2	Kontrahierungspolitik/Preispolitik	40
3.4.2.1	Preisgestaltung	41
3.4.2.2	Preiselastizität der Nachfrage	42
3.4.2.3	Preisdifferenzierung	43
3.4.3	Distributionspolitik.	43

3.4.4	Kommunikationspolitik	43
3.4.4.1	Das Maklerexposé	44
3.4.4.2	Öffentlichkeitsarbeit (Public Relations)	46
3.4.4.3	Sponsoring.	47
3.4.4.4	Werbung.	47
4	Die Wertermittlung von Grundstücken und Gebäuden.	52
4.1	Der Markt- und Verkehrswert	52
4.2	Der Sachverständige	53
4.3	Vergleichs- und Berechnungszahlen.	54
4.4	Rechtsgrundlagen – Gesetze und Verordnungen (Überblick)	54
4.5	Wertermittlung bei unbebauten Grundstücken	57
4.6	Wertermittlung bei bebauten Grundstücken	58
4.6.1	Das Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)	58
4.6.2	Das Sachwertverfahren (§§ 21–23 ImmoWertV)	59
4.6.3	Das Ertragswertverfahren (§§ 17–20 ImmoWertV).	61
4.7	Weitere Wertermittlungsverfahren.	64
	Aufgaben	65
Lernfeld 11 Immobilien finanzieren		72
1	Finanzierungsarten	72
1.1	Besonderheiten der Immobilien- und Baufinanzierung.	72
1.2	Klassische Finanzierung.	72
1.2.1	Annuitätendarlehen	73
1.2.2	Tilgungsdarlehen	78
1.2.3	Festdarlehen.	78
1.2.4	Bausparfinanzierung	79
1.2.5	Wie finanziert der Bauträger?.	79
1.3	Alternative Formen der Finanzierung.	81
1.3.1	Geschlossene Immobilienfonds	81
1.3.2	Offene Immobilienfonds	82
1.3.3	Immobilienleasing	82
2	Der Weg zum Kredit	83
2.1	Unterlagen für das Kreditgesuch	83
2.2	Sicherheiten	84
2.3	Beleihungswert von Immobilien	85
2.4	Lastenberechnung	85
3	Förderung und steuerliche Behandlung von Investitionen in Immobilien	92
3.1	Förderprogramme	92
3.1.1	Förderprogramme für Kommunen	92
3.1.2	Förderprogramme für den Wohnungsbau	93
3.2	Steuern und Immobilien.	94
4	Finanzierungsplan	96
4.1	Kostenermittlung.	96
4.1.1	Berechnung der Grundstückskosten	96
4.1.2	Berechnung der Erschließungskosten.	96
4.1.3	Berechnung der Baukosten	97
4.1.4	Berechnung der Baunebenkosten	97
4.1.5	Berechnung der Finanzierungskosten	97
4.1.6	Berechnung der Vermarktungskosten.	98

4.1.7	Berechnung der eigenen Projektmanagementkosten	98
4.1.8	Berücksichtigung von Zuschüssen	98
4.2	Erlösermittlung	99
4.3	Zusammenstellung des Finanzierungsplans	99
4.3.1	Zusammenfassung der Kosten	99
4.3.2	Zusammenstellung des Eigenkapitals	99
4.3.3	Zusammenstellung des Fremdkapitalbedarfs	100
5	Wirtschaftlichkeitsberechnung	101
5.1	Statische Verfahren der Wirtschaftlichkeitsberechnung	101
5.2	Dynamische Verfahren der Wirtschaftlichkeitsberechnung	102
5.3	Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. Berechnungsverordnung (II. BV)	103
5.3.1	Berechnung der Gesamtkosten der Investition	103
5.3.2	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	104
5.3.3	Berechnung der Erträge	104
5.3.4	Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung	104
5.4	Bauträgerrechnung	105
	Aufgaben	106

Lernfeld 12	Gesamtwirtschaftliche Einflüsse bei immobilienwirtschaftlichen Entscheidungen berücksichtigen	113
--------------------	--	------------

1	Grundlagen	113
1.1	Marktwirtschaft	113
1.2	Bedürfnisse, Güter und Produktionsfaktoren	115
1.3	Arbeitsteilung	118
1.4	Ökonomisches Prinzip	119
2	Angebot und Nachfrage	121
2.1	Gleichgewicht	121
2.2	Vollkommener Markt	126
2.3	Marktformen	127
3	Konjunktur	128
3.1	Konjunkturverlauf	128
3.2	Konjunkturindikatoren	129
3.3	Konjunkturpolitik	130
4	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung	131
4.1	Wirtschaftskreislauf	131
4.2	VGR Entstehungsrechnung	132
4.3	VGR Verwendungsrechnung	135
4.4	VGR Verteilungsrechnung	136
4.5	Staatshaushalt	137
5	Wirtschaftspolitik	140
5.1	Ordnungspolitik und Prozesspolitik	140
5.2	Stabilitätspolitik	141
5.3	Wettbewerbspolitik	143
6	Geldpolitik	147
6.1	Wirtschaftspolitische Auftrag der EZB	147
6.2	Geldpolitische Instrumente der EZB	148
6.3	Organisation der EZB	150

7	Außenwirtschaft	151
7.1	Zahlungsbilanz	151
7.2	Wechselkurse	153
7.3	Zahlungsbilanzpolitik	154
	Aufgaben	156
Lernfeld 13 Jahresabschlussarbeiten vornehmen und Informationen zur Unternehmenssteuerung bereitstellen 174		
1	Grundlagen des Jahresabschlusses.	174
1.1	Wesen und Aufgaben des Jahresabschlusses	174
1.2	Bestandteile des Jahresabschlusses.	174
1.2.1	Bilanz.	174
1.2.2	Gewinn- und Verlustrechnung	176
1.2.3	Anhang.	178
1.2.4	Lagebericht	179
1.3	Erstellung des Jahresabschlusses – Rahmenbedingungen	180
1.3.1	Größenklassen bei Kapitalgesellschaften	180
1.3.2	Aufstellungspflicht	181
1.3.3	Aufstellungsfristen	181
1.3.4	Prüfungspflicht	181
1.3.5	Feststellung	182
1.3.6	Publizitätspflicht	182
2	Wechselwirkung von handels- und steuerrechtlichem Jahresabschluss	184
2.1	Handelsrechtlicher Jahresabschluss	184
2.2	Steuerrechtlicher Jahresabschluss	184
2.3	Wechselwirkung von handels- und steuerrechtlichem Abschluss.	184
2.3.1	Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	185
2.3.1.1	Bilanzierungsgrundsätze	185
2.3.1.2	Bewertungsgrundsätze	187
3	Die zeitlichen Abgrenzungen in der Jahreserfolgsrechnung	191
3.1	Sonstige Forderungen und sonstige Verbindlichkeiten	191
3.1.1	Sonstige Forderungen	192
3.1.2	Sonstige Verbindlichkeiten	193
3.2	Aktive und passive Rechnungsabgrenzungsposten	193
3.2.1	Aktive Rechnungsabgrenzungen	194
3.2.2	Passive Rechnungsabgrenzungen	195
3.3	Rückstellungen	197
3.3.1	Bildung von Rückstellungen	197
3.3.2	Auflösung von Rückstellungen.	199
3.4	Zusammenfassung	201
4	Bewertung des Anlagevermögens	202
4.1	Zugangsbewertung von Gütern des Anlagevermögens.	202
4.1.1	Anschaffungskosten als Wertansatz erworbener Anlagegüter	202
4.1.2	Herstellungskosten als Wertansatz selbst geschaffener Anlagegüter	203
4.2	Abschreibung auf bewegliche Wirtschaftsgüter	203
4.2.1	Wesenszüge der Abschreibung.	203
4.2.2	Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibung	204
4.2.3	Methoden planmäßiger Abschreibung auf bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens	205
4.2.3.1	Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)	206
4.2.3.2	Lineare Abschreibung auf bewegliche Wirtschaftsgüter	207

4.2.3.3	Degressive Abschreibung auf bewegliche Wirtschaftsgüter	208
4.2.3.4	Leistungsabschreibung.	210
4.3	Gebäudeabschreibung	212
4.3.1	Abgrenzung unbebauter und bebauter Grundstücke	212
4.3.2	Bemessungsgrundlage der Abschreibungsbeträge	213
4.3.3	Lineare Gebäudeabschreibung	214
4.3.4	Degressive Gebäudeabschreibung	215
5	Bewertung des Umlaufvermögens	218
5.1	Vorratsbewertung	218
5.1.1	Durchschnittsmethode.	218
5.1.2	Verbrauchsfolgebewertungen.	219
5.2	Bewertung von Forderungen	221
5.2.1	Direkte Abschreibung uneinbringlicher Forderungen	222
5.2.2	Einzelwertberichtigung zweifelhafter Forderungen (EWB).	222
5.2.2.1	Bildung der Einzelwertberichtigung im Berichtsjahr (00)	223
5.2.2.2	Buchungen bei Auflösungen im Folgejahr (01)	225
5.2.3	Pauschalwertberichtigung von Forderungen (PWB)	227
5.2.3.1	Bildung einer Pauschalwertberichtigung im Berichtsjahr (00)	228
5.2.3.2	Abschluss der Konten zum Bilanzstichtag (00)	228
5.2.3.3	Anpassung von Pauschalwertberichtigungen im Folgejahr (01)	229
6	Eigenkapitalausweis im Jahresabschluss von Kapitalgesellschaften	231
6.1	Eigenkapitalpositionen von Kapitalgesellschaften.	231
6.2	Inhaltliche Bestimmung der Rücklagen	232
6.2.1	Kapitalrücklagen (32)	233
6.2.2	Gewinnrücklagen (33)	234
7	Bilanzanalyse	236
7.1	Aufbereitung der Bilanz	236
7.2	Analyse der Bilanz (Bilanzkritik)	239
7.2.1	Vermögensstrukturanalyse (Konstitution)	239
7.2.2	Kapitalstrukturanalyse (Finanzierung).	240
7.2.3	Kennzahlen der Anlagendeckung (Investierung)	241
7.2.4	Kennzahlen der Liquiditätsanalyse.	242
8	Rentabilitätskennzahlen	244
8.1	Eigenkapitalrentabilität (R_{EK})	244
8.2	Gesamtkapitalrentabilität (R_{GK})	244
8.3	Umsatzrentabilität (R_U)	245
9	Einführung in die Kosten- und Leistungsrechnung	246
9.1	Grundlagen	246
9.1.1	Kosten- und Leistungsrechnung im betrieblichen Rechnungswesen	246
9.1.2	Stufen und Systeme der Kostenrechnung.	248
9.1.3	Aufgaben der Kostenrechnung.	250
9.2	Abgrenzungsrechnung.	251
9.2.1	Liquiditätswirksame und liquiditätsneutrale Erfolgsvorgänge	251
9.2.2	Betriebliche und neutrale Erfolgsvorgänge – Betriebsergebnisrechnung.	254
9.2.2.1	Abgrenzung von Erträgen und Leistungen	255
9.2.2.2	Abgrenzung von Aufwendungen und Kosten	257
9.2.3	Betriebsergebnis und neutrales Ergebnis	259
9.2.4	Ergebnistabelle als Instrument der Abgrenzungsrechnung	260
9.3	Grund-, Anders- und Zusatzkosten	264

10	Die Kostenartenrechnung	265
10.1	Aufgaben der Kostenartenrechnung	265
10.2	Gliederung der Kostenarten	265
11	Die Kostenstellenrechnung	269
11.1	Aufgaben und Ziele der Kostenstellenrechnung	269
11.2	Die Kostenstellenbildung in Unternehmen der Wohnungswirtschaft .	269
11.2.1	Prinzipien der Kostenstellenbildung.	269
11.2.2	Der Betriebsabrechnungsbogen (BAB)	272
11.2.2.1	Der einfache Betriebsabrechnungsbogen	273
11.2.2.2	Der erweiterte Betriebsabrechnungsbogen	273
12	Die Kostenträgerrechnung	278
12.1	Aufgaben der Kostenträgerrechnung	278
12.2	Verfahren der Kostenträgerrechnung	278
13	Die Deckungsbeitragsrechnung	280
13.1	Unterteilung der Kosten in fixe und variable Elemente	280
13.1.1	Kosten und Fixkostendegression.	280
13.1.2	Variable Kosten.	280
13.1.3	Selbstkostenkalkulation mit fixen und variablen Kosten	281
13.2	Grundzüge der Deckungsbeitragsrechnung	283
13.2.1	Deckungsbeitragsrechnung als Stückrechnung.	283
13.2.2	Deckungsbeitragsrechnung als Periodenrechnung	284
	Aufgaben	288
	Stichwortverzeichnis	311