



Europäische
Immobilien
Akademie

staatlich anerkannte
Fachschule des ivd



FACHWIRT IMMOBILIENVERWALTUNG

Skript

Modul 0: Einführung in das Immobilienmanagement

INHALT

1	EINFÜHRUNG IN DAS IMMOBILIENMANAGEMENT	1
1.1	Wohnungspolitik	2
1.2	Infrastrukturpolitik	2
1.3	Raumordnung.....	3
1.4	Energie- und Umweltpolitik.....	5
1.5	Wettbewerbspolitik.....	6
1.6	Verbraucherschutzpolitik	6
1.7	Berichtswesen der Bundesregierung zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	6
2	VOLKSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1	Wirtschaftssystem	8
2.2	Wirtschaftspolitik	9
2.3	Fiskalpolitik.....	12
2.4	Kapitalmarktbedingungen	12
3	BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	15
3.1	Rechtsform von Unternehmen.....	15
3.2	Organisation von Unternehmen.....	16
3.3	Unternehmensgröße	20
3.4	Kapitalstruktur des Unternehmens.....	22
3.5	Immobilienbestand	23
4	DAS MANAGEMENT VON IMMOBILIEN.....	25
4.1	Facility Management	25
4.2	Gebäudemanagement.....	37
4.3	Abgrenzung des Facility Management vom Gebäudemanagement	43

1 EINFÜHRUNG IN DAS IMMOBILIENMANAGEMENT

Die demographischen und gesellschaftspolitischen sowie die wirtschaftlichen und rechtlichen Veränderungen in der Bundesrepublik Deutschland und Europa stellen erhöhte Anforderungen an die Immobilienwirtschaft.

Aufgrund der zunehmenden Globalisierung kann die Immobilienwirtschaft nicht mehr nur allein auf nationaler Ebene betrachtet werden. Die Erweiterungen auf der europäischen Ebene beeinflussen nachhaltig die nationalen Märkte und Rahmenbedingungen.

EUROPÄISCHER EINFLUSS



Die Rechtsetzungen der Europäischen Union bestimmen derzeit ca. 80 % der deutschen Gesetzgebungen entweder direkt oder indirekt. Die Vorschriften zu dem gemeinsamen europäischen Binnenmarkt beeinflussen das wirtschaftliche Wachstum, den Wettbewerb, die Bevölkerungsentwicklung und weitere mehr, was auch Konsequenzen für die Immobilienwirtschaft hat.

Einen EU-Immobilienminister bzw. ein EU-Ministerium für die Immobilienwirtschaft gibt es (noch) nicht. Auch eine nachgeordnete EU-Generaldirektion Immobilienwirtschaft gibt es (noch) nicht. Allerdings wirkt die Europäische Union unmittelbar auf Sektorpolitiken ein, wie z.B. die Strukturpolitik, die Energiepolitik, die Umweltpolitik, die Vergabepolitik oder die Verbraucherpolitik, wovon auch die Immobilienmärkte tangiert werden.

Nachstehend eine auszugsweise Übersicht über bisher relevante EU-Aktivitäten, die sich auf die Immobilienwirtschaft auswirken:

EU-Generaldirektionen	Themenschwerpunkt	Maßnahmen
GD Binnenmarkt	Finanzdienstleistungen	EK-Vorschriften Basel III
	Rechnungslegung	Rechnungslegungsstandards IAS
	Öffentliches Auftragswesen	Baukoordinierungsrichtlinie
		Vergaberegeln
GD Unternehmen	Normen	Bauproduktrichtlinie
GD Wettbewerb	Liberalisierung	Liberalisierung Energiemärkte
	Staatliche Beihilfen	Notifizierungen Wohnungsbauförderungen
GD Regionalpolitik	Kohäsionspolitik	Strukturförderung
GD Steuern	Direkte Steuern	Besteuerung von Zinserträgen
GD Energie	Energiepolitik	Gebäuderichtlinie (Energiepass)
GD Umwelt	Nachhaltigkeit	Nachhaltige Stadtentwicklung
		Umweltverträglichkeitsprüfung
GD Beschäftigung und Soziales	Soziale Integration	Antidiskriminierungs-Richtlinie
GD Verbraucher	Verbraucherkredite	Kodex wohnungswirtschaftliche Darlehen