

# Vermietungsmanagement

Rainer Hummelsheim

Modul 6220

## Impressum

DAM.Deutsche Akademie für Management GmbH  
Margaretenstraße 38 · 12203 Berlin  
mail@akademie.biz · www.akademie.biz  
Tel. 030/40508883-0 · Fax. 030/40508883-9

Verfasser: Rainer Hummelsheim  
Diplom-Kaufmann Rainer Hummelsheim ist Immobilienkaufmann und Immobilienfachwirt und hat an der FernUniversität Hagen studiert. Er ist seit 1995 geschäftsführender Gesellschafter einer Immobilienverwaltungsgesellschaft und engagiert sich freiberuflich als Honorarprofessor in der Erwachsenenbildung zu Immobilienkaufleuten und Immobilienfachwirten sowie als Lehrbeauftragter für das Gebäudemanagement und Facility Management in immobilienwirtschaftlichen Bachelor- und Masterstudiengängen. Zu ist er ehrenamtlich in Prüfungsausschüssen für Immobilienkaufleute und Immobilienfachwirte tätig.  
Rainer Hummelsheim ist Mitglied im RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), gif e. V. (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschungen) und IVD (Immobilienverband Deutschland).

1. Version Januar 2016

© 2016 DAM. Deutsche Akademie für Management GmbH, Berlin. Alle Rechte vorbehalten.

Der gesamte Inhalt des vorliegenden Studienbriefs (Texte, Bilder, Grafiken, Design usw.) und jede Auswahl davon unterliegt dem Urheberrecht und anderen Gesetzen zum Schutze geistigen Eigentums der DAM. Deutsche Akademie für Management GmbH oder anderer Eigentümer. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne Zustimmung des Eigentümers unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Zuwiderhandlungen werden zivil- und strafrechtlich verfolgt.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Text berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften. Sämtliche verwendete Handelsmarken oder Markenzeichen sind Eigentum der jeweiligen Rechteinhaber.

Die DAM. Deutsche Akademie für Management GmbH und ihre Autoren haben höchste Sorgfalt bei der Erstellung des vorliegenden Studienbriefs angewandt. Dennoch übernehmen sie keinerlei Verantwortung oder Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit, eventuelle Fehler oder Versäumnisse innerhalb des Studienbriefs. Die Inhalte und Materialien werden unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung zur Verfügung gestellt. Insbesondere erfolgt die Anwendung von im Studienbrief dargestellten Erkenntnissen auf Gefahr des Teilnehmenden.

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Studienbrief bei Personenbezeichnungen stets die männliche Form verwendet. Damit werden Frauen wie Männer gleichermaßen angesprochen.

Printed in Germany. By MKM [www.mkm-media.de](http://www.mkm-media.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>Symbolverzeichnis</b>	<b>4</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>5</b>
<b>Einleitung</b>	<b>7</b>
<b>1 Immobilienarten des Bestandsmanagement</b>	<b>9</b>
1.1 Preisfreie Wohnungen	9
1.2 Preisgebundene Wohnungen	10
1.3 Wohnungseigentum	11
1.4 Gewerbeimmobilien	14
1.5 Eigenbestandsmanagement und Treuhandbestandsmanagement	16
<b>2 Rechtliche Grundlagen für das Vermietungsmanagement</b>	<b>18</b>
2.1 Mietrechtsgesetze	18
2.2 Wohnungseigentumsgesetz	21
2.3 Gewerbemietrecht	22
<b>3 Bestandsmanagement gemäß DIN 32736 Gebäudemanagement</b>	<b>24</b>
3.1 Das Gebäudemanagement nach DIN 32736	24
3.2 Das kaufmännische Gebäudemanagement	26
3.3 Das technische Gebäudemanagement	27
3.4 Das infrastrukturelle Gebäudemanagement	29
3.5 Das Flächenmanagement	31
<b>4 Das kaufmännische Gebäudemanagement für die Vermietung</b>	<b>33</b>
4.1 Das Vermietungsmanagement	33
4.2 Die Mieterauswahl	35
4.3 Der Versicherungsschutz für Mieter	39
4.4 Die Mietpreiskalkulation	41
4.5 Die Betriebskostenkalkulation	44
4.6 Die Mietsicherheit	46
4.7 Die Bestands- und Vertragsdatenerfassung	48
4.8 Das Mietvertragsmanagement	51
<b>5 Das technische Gebäudemanagement für die Vermietung</b>	<b>61</b>
5.1 Die Abnahme eines gekündigten Mietbereiches	61
5.2 Dokumentation bei Leerstand und Neuvermietung	63
5.3 Energiemanagement bei Leerstand und Neuvermietung	64
5.4 Informationsmanagement bei Leerstand und Neuvermietung	64
5.5 Modernisierungsmaßnahmen zur Optimierung der Neuvermietung	65
5.6 Sanierungsmaßnahmen	66
5.7 Umnutzungsoptionen	66
5.8 Die Übergabe der Mietsache nach Neuvermietung	67

<b>6</b>	<b>Das infrastrukturelle Gebäudemanagement für die Vermietung</b>	<b>70</b>
6.1	Servicemaßnahmen für ausziehende Mieter	71
6.2	Servicemaßnahmen für Neumieter	71
<b>7</b>	<b>Das Flächenmanagement für die Vermietung</b>	<b>73</b>
7.1	Nutzerorientiertes Vermietungsmanagement	73
7.2	Anlageorientiertes Vermietungsmanagement	75
7.3	Immobilienwirtschaftliches Vermietungsmanagement, Leerstandsoptimierung	76
7.4	Serviceorientiertes Vermietungsmanagement	78
7.5	Dokumentation und Informationssysteme	79
	<b>Zusammenfassung</b>	<b>81</b>
	<b>Antworten zu den Kontrollfragen</b>	<b>82</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>85</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>86</b>

## Symbolverzeichnis



Beispiel



Definition



Kontrollfrage



Merksatz



Studienziele



Übungsaufgabe



Zusammenfassung