

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	VI
Vorwort	VIII
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Symbolverzeichnis	XXI
Tabellenverzeichnis	XXII
1 EINLEITUNG	1
1.1 Aufbau, Ziel und Abgrenzung der Arbeit	1
1.2 Felder der Immobilienwirtschaft	4
1.2.1 Untersuchungsziel und Gedanken zur Systematisierungsproblematik	4
1.2.2 Die Felder der Immobilienwirtschaft	5
1.2.3 Charakterisierung der Art der zu betrachtenden Leistung	8
1.2.4 Abgrenzung des Unternehmensbegriffs	10
2 BESTANDSANALYSE DER UNTERNEHMEN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT	13
2.1 Gliederung der Wohnungswirtschaft	13
2.2 Gliederungskriterien und -probleme in der Wohnungswirtschaft	25
2.3 Empirische Zahlen zur Wohnungswirtschaft	27
2.3.1 Allgemeines	27
2.3.2 Die Bedeutung der Zahlen der VGR und der Statistik über Bautätigkeit und Wohnen für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft	27
2.3.3 Empirische Zahlen zu den Unternehmen der Wohnungswirtschaft	30
2.3.3.1 Gesamtüberblick über die Unternehmen der Wohnungswirtschaft	30
2.3.3.2 Die verbandsmäßig organisierten Unternehmen der Wohnungswirt- schaft	31
2.3.3.3 Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft im einzelnen	31
2.4 Auswertung der Ergebnisse bzw. Wertigkeit der Bestandsanalyse für die KMU der Wohnungswirtschaft	38
2.5 Unternehmen des Grundstücks- und Wohnungswesens in drei Kammerbezirken der IHK	40
3 KMU UND MITTELSTAND IM ALLGEMEINEN UND IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT	45
3.1 Einführung	45
3.1.1 Klärung der Begriffe „Unternehmen“, „Betrieb“ und „Gewerbebetrieb“	45
3.1.2 Klärung der Begriffe KMU und Mittelstand	46

1.3.3 Ziel und Art der Definitionen, Begriffsbestimmungen bzw. Systematisierungen	47
3.2 Die qualitativen Mittelstands- und KMU-Definitionen	49
3.2.1 Kriterien der Zuordnung	49
3.2.2 Kritik an einer qualitativen Bemessungsgrundlage der Betriebsgröße	63
3.2.2.1 Eindeutigkeit	63
3.2.2.2 Nachvollziehbarkeit	64
3.2.2.3 Überprüfbarkeit	65
3.2.2.4 Anwendung qualitativer Bemessungsgrundlagen auf die KMU der Wohnungswirtschaft	66
3.2.3 Anwendung von Scoring-Modellen für die qualitative Mittelstandsabgrenzung in der Wohnungswirtschaft	79
3.2.3.1 Anwendung	79
3.2.3.2 Beurteilung der Scoring-Modelle mit Hilfe der Faktoren Eindeutigkeit, Nachvollziehbarkeit und Praktikabilität	84
3.3 Die quantitativen KMU-Definitionen	84
3.3.1 Einführung	84
3.3.2 KMU-Definitionen verschiedener Gesetze	90
3.3.3 Die KMU - Definitionen der Bundesregierung und des Bundestages	95
3.3.4 Die KMU-Definition der EU	96
3.3.5 Einige Mittelstands- und KMU-Definitionen aus Forschung und Literatur	97
3.3.6 Die Mittelstandsdefinitionen anderer europäischer Länder	102
3.3.7 Zusammenfassende Beurteilung	104
3.3.8 Kritik an den quantitativen KMU-Definitionen	106
3.3.8.1 Kritik an den quantitativen Bemessungsgrundlagen im Vergleich zu den qualitativen	106
3.3.8.2 Fazit für die Anwendbarkeit quantitativer und qualitativer KMU-Definitionen	108
3.4 Probleme bei der Anwendung dieser Bemessungsgrundlage auf die Wohnungswirtschaft	109
3.4.1 Die Wertgröße des Gutes Immobilie und die daraus resultierende Betriebsgrößenproblematik	109
3.4.2 Faktoren einer betriebsgrößen-spezifischen Bemessungsgrundlage für Wohnungsunternehmen	113
3.4.3 Anteil und Struktur der leistungsmäßig definierten KMU im deutschen Wohnungsmarkt	122
3.5 Theoretische Grundlegung des Größenklassenproblems	124
3.5.1 Einführung: Die Unternehmung in ihrem Umfeld	124
3.5.2 Betriebsgrößenrelevante Finanzierungsunterschiede	128
3.5.3 Kosten	134

3.5.4 Die Betriebsgrößenreagibilität des Kostenfaktors Steuern	139
3.5.5 Weitere betriebsgrößenspezifische quantitative und qualitative Einflußfaktoren	141
4 DIE KMU DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IM BINNENMARKT	145
4.1 Berufsrecht	145
4.1.1 Regelungen in Deutschland	145
4.1.2 Europäische Regelungen des Berufsrechts	147
4.1.3 Auswirkungen der Berufsregelungen auf die KMU der Wohnungswirtschaft	152
4.2 Gesellschaftsrecht als Instrument der Unternehmenspolitik für KMU	156
4.2.1 Allgemeines	156
4.2.2 Die Rechtsharmonisierung durch Richtlinien und ihre Bedeutung für die KMU der Wohnungswirtschaft	158
4.2.2.1 Die Umsetzung der Bilanzrichtlinie und der Mittelstandsrichtlinie	158
4.2.2.2 Die Bedeutung der Konzernrichtlinie	167
4.2.2.3 Die Bedeutung der Einpersonengesellschaftsrichtlinie	169
4.2.2.4 Die Bedeutung der GmbH & Co. KG Richtlinie	170
4.2.2.5 Die Bedeutung der Zweigniederlassungsrichtlinie	172
4.2.2.6 Beurteilung der dargestellten Richtlinien für die KMU der Wohnungswirtschaft	173
4.2.2.7 Weitere gesellschaftsrechtliche Richtlinien und Richtlinienvor- haben mit Bedeutung für die KMU der Wohnungswirtschaft	176
4.2.3 Europäische Rechtsformen	178
4.2.3.1 Vorbemerkungen	178
4.2.3.2 Die Bedeutung der EWIV für KMU der Wohnungswirtschaft	179
4.2.3.3 Die Bedeutung der europäischen Aktiengesellschaft	183
4.2.3.4 Die Bedeutung weiterer europäischer Rechtsformen	186
4.2.4 Zusammenfassung der Auswirkungen der gesellschaftsrechtlichen Regelungen auf die KMU der Wohnungswirtschaft	187
4.3 Auswirkungen europäischer Verbraucherpolitik auf die KMU der Wohnungswirtschaft	188
4.3.1 Legitimation, Ziele und Maßnahmen der Verbraucherpolitik	188
4.3.2 Verbraucherschutz und Wohnungswirtschaft	195
4.3.3 Richtlinie über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen und deren Umsetzung	198
4.3.3.1 Motive für die Regelung	198
4.3.3.2 Auswirkungen und Umsetzung der Richtlinie: Inhalt und Beurteilung	200
4.3.4 Gesetzesentwurf zur EG-Richtlinie über den Erwerb von Teilnutzungsrechten	205

4.3.5 Weitere wohnungswirtschaftlich relevante Verbraucherschutzaktivitäten	209
4.4 Weitere Politikbereiche mit Auswirkungen auf die KMU der Wohnungswirtschaft	
4.4.1 Städtebau- und Raumpolitik	212
4.4.2 Die Möglichkeiten einer EU-Wohnungspolitik und deren Auswirkungen auf die KMU	212
4.5 Die Veränderungen bei den Finanzdienstleistungen	216
4.5.1 Vorbemerkungen	220
4.5.2 Maßnahmen im Bereich des Bank- und Bankaufsichtsrechts und deren Wirkungen auf die Unternehmen der Wohnungswirtschaft	220
4.5.2.1 Allgemeines zu den EU-Initiativen bezüglich des Finanzdienstleistungs-Binnenmarktes	221
4.5.2.2 Für KMU relevante EU-Vorschriften, die den Finanzdienstleistungsmarkt betreffen	221
4.5.2.3 Der Verbraucherkredit	223
4.5.2.4 Sonstige EU-Initiativen für den Realkreditmarkt	226
4.5.2.5 Zusammenfassende Betrachtung der KMU-relevanten Kreditmarktveränderungen	229
4.5.2.6 Neuentwicklungen und Alternativen zu den deutschen Finanzierungssystemen und deren mögliche Auswirkungen auf die KMU	232
4.5.3 Versicherungswesen	235
4.5.3.1 Veranschaulichung der geänderten Versicherungsbedingungen	238
4.5.3.2 Beurteilung der versicherungsrechtlichen Bedingungen für die KMU der Wohnungswirtschaft	238
4.6 Veränderungen auf dem Baumarkt und deren Auswirkungen auf die KMU der Wohnungswirtschaft	242
4.6.1 Allgemeine Einführung	245
4.6.2 Einfluß und Bedeutung der Produkthaftung	245
4.6.3 Die Bedeutung der Bauproduktenrichtlinie und deren Umsetzung	245
4.6.4 Öffentliches Auftragswesen	247
4.6.4.1 Allgemeines	250
4.6.4.2 Die Baukoordinierungsrichtlinie	250
4.6.4.3 Andere den Baubereich betreffende Richtlinien	251
4.6.4.4 Dienstleistungsrichtlinie und Überwachungsrichtlinie zur Dienstleistungsrichtlinie	255
4.6.4.5 Folgen der Liberalisierung für die KMU und Chancen des Mittelstands im öffentlichen Auftragswesen	257
4.6.5 Weitere relevante Richtlinien und Richtlinienvorhaben	258
4.6.5.1 Auswirkungen des zurückgezogenen Entwurfs einer Richtlinie zur Dienstleistungshaftung	261
4.6.5.2 Sonderhaftungsrichtlinie Bau	261
	263

4.6.5.3 Baustellensicherheitsrichtlinie	264
4.6.5.4 Präqualifikation von Bauunternehmen	267
4.6.5.5 Arbeitsbedingungen	268
4.6.6 Allgemeine Beurteilung der Veränderungen des Baumarktes für die KMU der Wohnungswirtschaft	271
4.7 Wirkungen der EU-Steuerpolitik auf die KMU der Wohnungswirtschaft	273
4.7.1 Vorbemerkungen und Regelung in Deutschland	273
4.7.2 Die EU-Regelung	274
4.7.3 Folgen der beabsichtigten EU-Regelung für die KMU der Wohnungswirtschaft in Deutschland	275
4.7.4 Weitere Auswirkungen der 6. Mehrwertsteuerrichtlinie auf die KMU der Wohnungswirtschaft	279
4.8 Weitere Politikbereiche mit Auswirkungen auf die KMU der Wohnungswirtschaft	280
4.8.1 Umweltpolitik	280
4.8.1.1 Einführung	280
4.8.1.2 Die Umweltverträglichkeitsprüfung	282
4.8.1.3 Weitere umweltrelevante EU-Vorhaben	283
4.8.1.4 Kritische Würdigung der Umweltregelungen im Zusammenhang mit den KMU der Wohnungswirtschaft	285
4.8.2 Handwerksrecht	286
4.9 Wettbewerbspolitik	287
4.9.1 Situationsanalyse	287
4.9.2 Marktverhaltenskontrolle: Kartellverbot und Mißbrauchsverbot	288
4.9.2.1 Inhalt der Art. 85 und 86 EWGV	288
4.9.2.2 Bewertung der Marktverhaltenskontrolle für die KMU der Wohnungswirtschaft	290
4.9.3 Fusionskontrolle	291
4.9.3.1 Allgemeines	291
4.9.3.2 Beurteilung der Fusionskontrolle für die KMU der Wohnungswirtschaft	292
4.9.4 Allgemeine Kritik an der Wettbewerbspolitik der Union	294
4.9.5 Beihilfenpolitik und deren Auswirkungen auf die KMU der Wohnungswirtschaft	297
5 AUSWIRKUNGEN DER EU-FÖRDERPOLITIK AUF DIE KMU	303
5.1 Analyse weiterer unternehmenspolitischer Maßnahmen der EU	303
5.1.1 Einführung: Bedeutung des Mittelstandes bzw. der KMU	303
5.1.2 Das System der Folgenabschätzung der Kommission	305
5.1.3 Beobachtung der KMU	310

5.2 Untersuchung der einzelnen Fördermaßnahmen und -initiativen auf deren Auswirkungen auf die KMU der Wohnungswirtschaft	313
5.2.1 Einführung	313
5.2.2 Untersuchung der KMU-Förderung im Einzelnen	314
5.2.2.1 Aktionen zugunsten der Unternehmen und insbesondere der KMU	314
5.2.2.2 Neue Bundesländer	316
5.2.2.3 Gemeinschaftsaktionen zugunsten der Unternehmen und insbesondere der KMU	316
5.2.2.4 Weiterbildungs- und Berufsbildungsprogramme	321
5.2.2.5 Gemeinschaftsinitiativen	327
5.2.2.6 Untersuchung weiterer Programme auf deren Relevanz für KMU der Wohnungswirtschaft	333
5.2.2.7 Finanzierungsprogramme	336
5.2.2.8 Wohnungsbauförderung der EU und deren Wirkungen auf die KMU	338
5.2.3 Relevanz der EU-Förderung für die KMU der Wohnungswirtschaft	339
5.3 Kooperationen als Problemlösungsstrategie für KMU der Wohnungswirtschaft	341
6 ZUSAMMENFASSENDE SCHLUSSBEMERKUNGEN	349
ANHANG I (FRAGEBOGENABBILDUNG UND -AUSWERTUNG)	359
ANHANG II (TABELLEN)	376
ANHANG III (VERZEICHNISSE)	456
Literaturverzeichnis	456
Quellenverzeichnis	509
Rechtsprechungsverzeichnis	512
Verzeichnis der Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsanweisungen	513
Verzeichnis der Bundesrats- und Bundestagsdrucksachen	515
Verzeichnis der Anfragen, Beschlüsse, EntschlieBungen, Richtlinien, Stellungnahmen, Verordnungen und vorbereitende Rechtsakte der EU-Institutionen	517