

Fachkraft für EDV-gestützte Beratung im Haus- und Wohnungsmanagement

Die Qualifizierung erfolgt in folgenden Komplexen und Fachbereichen:

1. Wege, Formen und Arbeitsabläufe bei der Privatisierung von Wohnungsbeständen

- 1.1 Mieterprivatisierung, mieternahe Privatisierungsformen
(Zwischenerwerbermodell, Genossenschaftsmodell usw.) Veräußerung an Dritte;
Verkäufer- und Käufermodell
- 1.2 Wichtige Arbeitsschritte im Prozeß der Privatisierung
 - Objektauswahl auf der Grundlage entsprechender Prüfungen
 - Vorbereitung der Privatisierung durch Mieterinformation und Mietergespräche
 - Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme selbst und damit verbundene Aufgaben
 - z. B.: Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitserklärung,
Teilungserklärung,
Bestimmung des Kaufpreises und der Sanierungskosten, Kaufvertrag,
Gemeinschaftsordnung, Bestellung des Verwalters
- 1.3 Gestaltung der Finanzierung von Wohneigentum durch die jeweiligen Erwerber
unter Berücksichtigung von Eigenkapital, Fördermitteln und steuerlichen
Begünstigungen

2. Grundlagen der Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohneigentum

- 2.1 Wohnungseigentümergeinschaft als sich selbst verwaltende Gemeinschaft,
gemeinschaftliches Eigentum als Verwaltungsgegenstand
- 2.2 Der Verwalter, seine Aufgaben, Rechte und Pflichten
- 2.3 Grundlagen der Verwaltung - Verwaltervertrag, Gemeinschaftsordnung,
Wirtschaftsplan, Hausordnung usw.
- 2.4 Verfügungsrecht über Mit- und Sondereigentum; Gebrauchsrecht und Grenzen
des Gebrauchs
- 2.5 Betriebskosten-, Heizkosten- und Umsatzsteuerabrechnungen; Hausgeldarten und
Fälligkeiten
- 2.6 Fragen der Haftung, Sanktionen und Ersatzansprüche
- 2.7 Entscheidungsbefugnisse der Wohnungseigentümer und die Wohnungseigen-
tümerversammlung (Beschlußfähigkeit, Stimmrecht, Geschäftsordnung,
Versammlungsprotokoll)

3. Rechtliche Grundlagen des Erwerbs und der Bewirtschaftung von Immobilien

3.1 Grundlagen des Grundstücksrechts

- Grundbegriffe des Grundstücksrechts - Grundstück, Grundstücksteilung, Abgeschlossenheit der Wohnung, erbaurechtliche Aspekte usw.
- Zuordnung der Grundstücke - eine entscheidende Frage der Privatisierung von Wohnungsbeständen nach dem AHG in den NBL
- Grundstücksverkehr
- Rolle, Aufbau und Gliederung des Grundbuchs
 - Einzelne Abteilungen des Grundbuchs und deren Inhalte
 - Belastungen, Beschränkungen, Nutzungsrechte, Hypotheken, Grundschulden usw.
- Grundbuchsstände, Vormerkung, Auflassung, Negativattest usw.
- Wohnungsgrundbuch

3.2 Wichtige rechtliche Grundlagen der Überführung des in der ehemaligen DDR geltenden Rechts im Bereich von Grund und Boden in die Rechtsordnung der sozialen Marktwirtschaft der BRD -

- gemäß Einigungsvertrag Art. 8; Art. 9; Art. 22 (4)
- Besonders: Vermögensgesetz und Investitionsvorrang-Gesetz
- Besonders: Sachenrechtbereinigungsgesetz
- Besonders: Schuldrechtsänderungsgesetz

3.3 Rechtliche Grundlagen für die Schaffung von Wohneigentum im Rahmen der Privatisierung von Wohnungsbeständen in den NBL nach dem Altschuldenhilfegesetz

- Wohnungseigentumsgesetz
- Altschuldenhilfe-Gesetz
- Bekanntmachung des BMBau vom 19.05.1995 bzw. der KfW vom 22.12.1995, 29.04.1996 und 12.01.1998
- Genossenschaftsgesetz

3.4 Grundlagen des öffentlichen und privaten Baurechts

- Bauleitplanung - Pläne, Instrumente, Baugenehmigungsverfahren
- Relevante Aspekte des Zweiten Wohnungsbaugesetzes
- Grundlegende zivilrechtliche Beziehungen der am Bau Beteiligten
- Aspekte der vertragsrechtlichen Gestaltung nach BGB und VOB, HOAI
- Kaufverträge von Wohneigentum und damit verbundene notwendige Unterlagen
- Entsprechende Aspekte der Makler- und Bauträgerverordnung

3.5 Grundlagen des Miet- und Wohngeldrecht

- Mietrechtliche Grundlagen im BGB
- Miethöhe-Gesetz, Erste und Zweite Grundmietenverordnung, Mietenüberleitungsgesetz, Wohngeldsondergesetz
- Kappungsgrenze, Mietspiegel
- Wohnflächenberechnung nach der II. BV
- Betriebskosten nach der II. BV, Betriebskosten-Umlageverordnung
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen in der Wohnungswirtschaft

3.6 Steuerrechtlich relevante Fragestellungen für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen

4. Baufinanzierung - Grundlagen und spezielle Aspekte der Finanzierung von Wohneigentum

- 4.1 Gesamtgestehungskosten nach der II. BV, Kostenanalyse im Rahmen der Objektprüfung und Ermittlung des Finanzbedarfs gesamt
- 4.2 Faktoren, die den Wert des Objekts beeinflussen
- 4.3 Verkehrswert und seine Ermittlung nach dem Vergleichs-, Sachwert- und Ertragswertverfahren
- 4.4 Beleihungswert und seine Ermittlung durch Kreditinstitute
- 4.5 Kreditwürdigkeitsprüfung von Privatkunden und Unternehmen im Rahmen der Baufinanzierung
- 4.6 Finanzierungsquellen
 - Eigenkapital und Eigenleistung
 - Fördermittel, insbesondere KfW und landesspezifische Förderprogramme von Berlin und Brandenburg
 - Darlehen von Realkreditinstituten, Geschäftsbanken, Bausparkassen und Versicherungsgesellschaften
- 4.7 Darlehensarten und Finanzierungsbedingungen
 - Annuitäten- und Fälligkeitsdarlehen
 - Disagio, Gebühren und Provisionen
 - Zinsgestaltungsmöglichkeiten (b.a.w., Festzinsbindung, Korridorzins)
 - Tilgungsfreiheit, Tilgungsaussetzung, Sondertilgungen, Umschuldungen usw.
 - Zwischenfinanzierungen
- 4.8 Wichtige Kreditsicherheiten in der Baufinanzierung
 - Hypothek, Grundschuld, Abtretung und Bürgschaft
- 4.9 Belastungsrechnung in der Baufinanzierung unter Berücksichtigung der steuerlichen und anderer Förderung
 - Eigenheimzulagen-Gesetz (auch § 10e EStG)
 - Vorkostenabzug
 - Bausparförderung
 - Vorsorgeaufwendungen
 - AfA und Sonder-AfA nach dem Fördergebietgesetz

Zu diesen Fachbereichen erfolgt eine begleitende Weiterbildung auf den Gebieten:

- Einführung in das BGB und HGB
- Grundlagen der Buchführung, speziell in der Wohnungswirtschaft und insbesondere: Kontenorganisation; Sollstellung der Mieten; Umlagenabrechnung; periodengerechte Erfolgsermittlung; Rechnungsabgrenzungsposten; Rückstellungen; Gewinnverwendung; Baubuchhaltung; Verkauf von Wohneigentum; Datev- kompatibler Kontenrahmen; Kosten- und Leistungsrechnung
- Steuerrechtliche Grundlagen: Einkommens-, Grund-, Grunderwerbs-, Erbschafts- und Schenkungssteuer sowie alle Steuerarten, die die Immobilienwirtschaft tangieren
- Grundlagen ausgewählter Versicherungssparten soweit sie Erwerb, Bau, Finanzierung und Bewirtschaftung von Immobilien berühren
- Grundlagen der Kommunikation, Persönlichkeitstraining, Beratungs- und Verkaufstraining
- Grundlagen der EDV und spezifische EDV-Anwendung in der Wohnungswirtschaft
- Grundlagen der Bautechnik, speziell bei der Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung