



Aufbauorganisation

MABIO

- Aufbau, Struktur des Unternehmens nach Stellen und Abteilungen
- Organisation der betrieblichen Hierarchie, der Über- und Unterstellungsverhältnisse
- Festlegung der Arbeitsinhalte, Aufgaben für jede einzelne Stelle



Einzelunternehmen

Merkmale

MABIO

Einzelunternehmen

- Inhaber ist eine natürliche Person
- haftet mit seinem gesamten Geschäfts- und Privatvermögen
- trifft alle Entscheidungen allein, ist allein vertretungsbefugt
- „Gründung“ durch Geschäftsausübung
- Eintrag im HR als „eingetragener Kaufmann“ (e. K.) möglich

zusätzlich Stille Gesellschafter oder Teilhaber möglich:

- Geldeinlage – dafür Gewinnbeteiligung
- keine Vertretungsmacht oder Entscheidungsbefugnis
- keine Haftung
- ist im Insolvenzfall des Unternehmers dessen Gläubiger



Stelle Stellenbeschreibung

MABIO

Stelle = kleinste organisatorische Einheit innerhalb der Aufbauorganisation eines Unternehmens, in der Regel mit Stellenbeschreibung:

- Arbeitsaufgaben
- Anforderungen an den Stelleninhaber
- nötige Qualifikationen
- Über- und Unterstellungsverhältnisse
- Weisungsbefugnisse
- Eingruppierung, Gehaltsgruppe
- Vertretungsregelungen
- u. ä.

Eine Stellenbeschreibung enthält nicht die auszuhandelnden Regelungen des konkreten Arbeitsvertrages, z. B. Gehalt, Urlaubsanspruch, Arbeitszeit, Datenschutzvereinbarungen etc.



Systeme bzw. Formen der Aufbauorganisation
eines Unternehmens

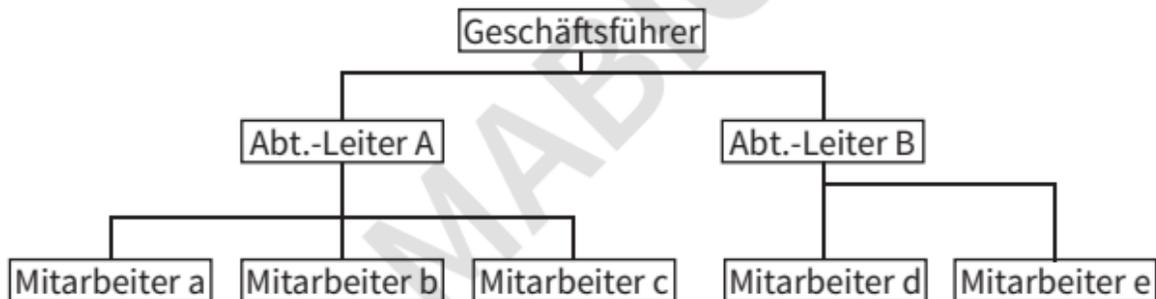
- Einliniensystem
- Mehrliniensystem
- Stab-Linien-System
- Spartenorganisation
- Funktionale Organisation
- Matrixorganisation

MABIO



Einliniensystem als Form der Aufbauorganisation

Direktes Über- und Unterstellungsverhältnis = klar geregelter Dienstweg:



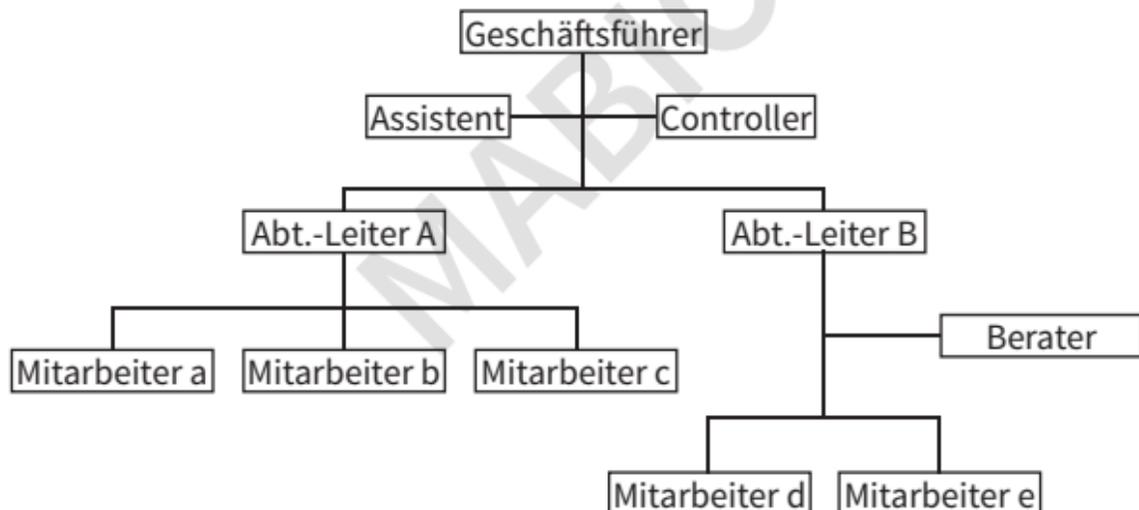


Stab-Linien-System als Form der Aufbauorganisation

Einer Leitungsinstanz kann eine Stabsstelle zugeordnet werden

- hier Assistent, Controller, Berater.

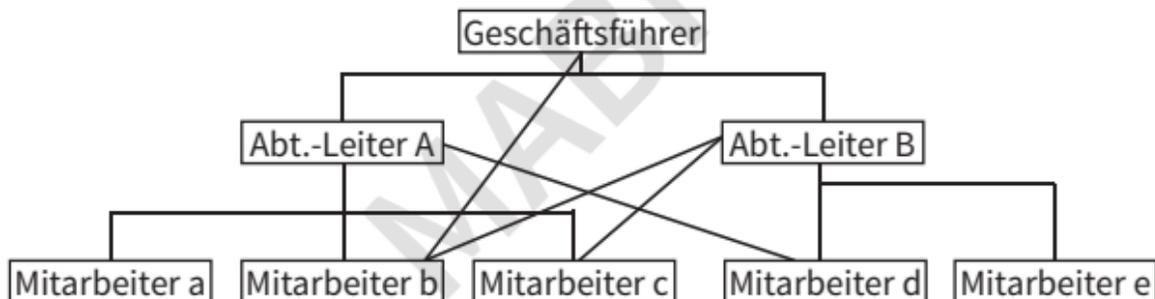
Inhaber tragen zur Entscheidungsfindung bei, haben aber keine direkte Weisungsbefugnis den Linienstellen gegenüber.





Mehrliniensystem als Form der Aufbauorganisation

z. T. verschiedene direkte Vorgesetzte je nach Aufgabe,
kürzere Entscheidungswege





Kommanditgesellschaft (KG)

Merkmale

MABLO

Kommanditgesellschaft (KG)

- Personengesellschaft
- wird im Rechts- und Geschäftsverkehr wie eine juristische Person mit eigener Rechtspersönlichkeit behandelt (§§ 161 (2), 124 HGB, BGH-Rechtsprechung)
- besteht aus mind. einem Komplementär (Vollhafter) und mind. einem Kommanditisten (Teilhafter)
- Geschäftsführung, Vertretungsmacht beim Komplementär
- Haftung mit dem Geschäftsvermögen, Komplementär auch mit seinem gesamten persönlichen Vermögen, Kommanditisten nur mit ihrer (nicht geleisteten) Einlage
- Gründung durch Geschäftsausübung und Eintrag im Handelsregister (deklaratorisch)
- Gewinnverteilung: nach Kapitalanteil oder nach Vereinbarung

Geschlossene Immobilienfonds werden häufig als KG gegründet; jeder Anleger ist dort Kommanditist.



Aktiengesellschaft (AG)

Merkmale

MABIO

Aktiengesellschaft (AG)

- Kapitalgesellschaft
- juristische Person mit eigener Rechtspersönlichkeit
- Mindestkapital 50.000,- Euro (Grundkapital)
- Notariell beurkundete Satzung
- muss im Handelsregister eingetragen werden (konstitutiv)
- Gesellschafter = Aktionäre
- Aktien können jederzeit gehandelt werden (Aktienbörse)
- Organe: Hauptversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand (Geschäftsführer) mit Vertretungsmacht
- Gewinnverteilung nach Beschluss der Hauptversammlung (Dividende)
- Haftung: mit dem Grundkapital (Wert der Aktien), Aktionäre haften nicht persönlich



Genossenschaft (e. G.)

Merkmale

MABIO

eingetragene Genossenschaft (e. G.)

- Personengesellschaft; juristische Person
- gemeinsame Ziele und Interessen der Mitglieder (Genossen): Sie sind Eigentümer der e. G., der Wohnungen gehören, die (nur) an die Mitglieder vermietet werden (Nutzungsvertrag)
- Prinzipien: Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung
- mind. drei Mitglieder, Satzung, Eintrag Genossenschaftsregister
- kein Mindestkapital, aber Einzahlung von Anteilen lt. Satzung
- Organe: Generalversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand (Geschäftsführer) mit Vertretungsmacht
- Gewinnverteilung im Verhältnis zum Anteil, i. d. R. keine Auszahlung, sondern „Verrechnung“ durch die Vorteile der Mitgliedschaft (z. B. geringere Nutzungsgebühr)
- Haftung (je nach Satzung) i. d. R. mit Genossenschaftsvermögen und / oder festgelegter Haftpflichtsumme, evtl. mit Nachschusspflicht der Mitglieder



Unternehmensformen

MABIO

Einzelunternehmen:

ohne stille Teilhaber
mit stillen Teilhabern

Personengesellschaften:

GbR (BGB-Gesellschaft)

OHG

KG

GmbH & Co. KG

Kapitalgesellschaften:

UG (Unternehmergesellschaft = „Mini-GmbH“)

GmbH

AG

Sonderform: Genossenschaft



Unternehmergesellschaft (UG)
(haftungsbeschränkt)

Merkmale

Unternehmergesellschaft (UG) (haftungsbeschränkt)

- = „Mini-GmbH“; „Ein-Euro-GmbH“
- Sonderform der GmbH, Kapitalgesellschaft, jur. Person
- mind. 1 Gesellschafter, 1 Geschäftsführer (kann identisch sein)
- Vereinfachung der Gründung durch Musterprotokoll mit max. 3 Gesellschaftern; not. Beurkundung, Eintragung Handelsregister
- Firmierung mit Zusatz „UG (haftungsbeschränkt)“
- Mindestkapital bei Gründung 1,00 Euro, keine Sacheinlagen
- Haftung gegenüber Dritten mit dem Gesellschaftsvermögen, die Gesellschafter haften nicht mit ihrem Privatvermögen
- jährlich gesetzl. Gewinnrücklage mind. $\frac{1}{4}$ des Jahresüberschusses, bis mind. 25.000,00 Euro erreicht sind
- => dann Umfirmierung zur „richtigen“ GmbH möglich
- Gewinnverteilung an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Anteile bzw. nach Gesellschaftsvertrag



Beispiele für berufliche Tätigkeiten und Perspektiven in der Immobilienwirtschaft

- Verwaltung von vermieteten Mehrfamilienhäusern
- Verwaltung von Gewerbeimmobilien
- WEG-Verwaltung
- Vermittlung von Immobilien (Immobilienmakler, Wohnungsvermittler)
- Bauträger, Projektentwicklung, Baubetreuung
- Neubau, Modernisierung
- Mitarbeit bei der Finanzierung
- Banken, Bausparkassen
- Anbieter immobilienbezogener Dienstleistungen
- Beratung
- kaufmännisches und technisches Gebäudemanagement
- Marktforschung, Entwicklung und Umsetzung von Marketingkonzepten
- Verwaltung von (geschlossenen) Immobilienfonds



Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Merkmale

MABLO

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

- Kapitalgesellschaft
- juristische Person mit eigener Rechtspersönlichkeit
- Notariell beurkundeter Gesellschaftsvertrag
- muss im Handelsregister eingetragen werden (konstitutiv)
- Mindestkapital 25.000,- Euro (Stammkapital)
- Haftung gegenüber Dritten mit dem Gesellschaftsvermögen; die Gesellschafter haften nicht mit ihrem Privatvermögen
- Organe: Gesellschafterversammlung, ggf. Aufsichtsrat, Geschäftsführer mit Vertretungsmacht
- Gewinnverteilung an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Anteile bzw. nach Gesellschaftsvertrag
- Anteile der Gesellschafter können übertragen werden (notariell beurkundet)

Sonderform: Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)



Offene Handelsgesellschaft (OHG)

Merkmale

MABLO

offene Handelsgesellschaft (OHG)

- Personengesellschaft, Zusammenschluss von Kaufleuten
- wird im Rechts- und Geschäftsverkehr wie eine juristische Person mit eigener Rechtspersönlichkeit behandelt (§ 124 HGB, BGH-Rechtsprechung)
- Einzelvertretungsmacht eines jeden Gesellschafters
- Gründung durch Geschäftsausübung und Eintrag im Handelsregister (deklaratorisch)
- Haftung mit Gesellschaftsvermögen und eines jeden Gesellschafters mit gesamtem persönlichen Vermögen (Nachhaftung 5 Jahre)
- Gewinnverteilung: 4 % auf Einlage, Rest nach Köpfen oder alles nach Vereinbarung



Handelsregister

MABIO

Vom Amtsgericht geführtes öffentliches Verzeichnis (öffentlicher Glaube)
aller Kaufleute im Gerichtsbezirk

Abt. A: Einzelunternehmen, Personengesellschaften

Abt. B: Kapitalgesellschaften

Notwendige Eintragungen, Veränderungen, Löschungen:

- Firma, Sitz, Unternehmenszweck
- Inhaber, Vertreter, Geschäftsführer, Prokuristen
- persönlich haftende Gesellschafter
- Rechtsform
- ggf. Grund- bzw. Stammkapital

Eintragungen werden veröffentlicht und sind von jedem Interessierten einsehbar

Eintrag konstitutiv: rechtserzeugend, wirkt ab Eintragung (z. B. GmbH)

Eintrag deklaratorisch: rechtsbezeugend, Bestätigung der schon gegebenen
Rechtssituation (z. B. OHG)



Ablauforganisation

MABIO

Organisation (Festlegung) der Reihenfolge bestimmter Arbeitsabläufe, die regelmäßig anfallen; Zuordnung von Tätigkeiten zu den einzelnen Stellen.

Zum Aufbau einer effizienten und kostensparenden Ablauforganisation gehören:

- IST-Analyse
- SOLL-Konzept
- Durchführungsplanung
- Umsetzung, Einführung
- Kontrolle und ggf. Verbesserungen



Datensicherheit

MABIO

- Technische Notwendigkeit
- Schutz der Daten vor Verlust (Brand, Defekt der EDV-Anlage, versehentliches Löschen oder Überschreiben, Viren, ...)
- Verschiedene technische Lösungen für Sicherheitskopien (Backups, Cloud-Computing)
- Spiegelung von Festplatten
- (Über)schreibschutz
- Vergabe von Benutzerrechten, Passwörter
- Regelmäßig (mind. wöchentlich) aktualisierter Virens Scanner
- Intranet, Firewall o. ä. zum Schutz vor äußeren Zugriffen



Datenschutz

MABIO

s. Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) und Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

- regelt den Schutz von Daten natürlicher Personen gegen missbräuchliche Verwendung
- Wenn personenbezogene Daten per EDV verarbeitet werden, sind in (größeren) Unternehmen Datenschutzbeauftragte zu bestimmen, die unmittelbar der Geschäftsleitung unterstehen.
- Kunden (Mieter) müssen informiert werden, wenn ihre Daten elektronisch gespeichert werden sollen
- Daten müssen durch verschiedene Mechanismen vor dem Zugriff Dritter geschützt werden (Zugriffs-, Übermittlungs-, Zugangskontrolle, Spyware)
- Kunden haben das Recht, fehlerhaft gespeicherte Daten berichtigen bzw. bis zur Klärung sperren zu lassen. Nicht mehr benötigte Daten müssen gelöscht werden.



Marktformen nach Anzahl der Marktteilnehmer

MABLO

Monopol:

ein einziger Anbieter und/oder ein einziger Nachfrager

Oligopol:

einige wenige Anbieter und/oder einige wenige Nachfrager

Polypol:

viele Anbieter und/oder viele Nachfrager



Möglichkeiten der Vertretung des Unternehmens im Innen- oder Außenverhältnis

Prokura (Unterschrift mit ppa.):

weitreichendste Vollmacht, Eintrag ins Handelregister, berechtigt zu allen gerichtlichen und außergerichtlichen Geschäftsfällen, die der Betrieb gewöhnlich mit sich bringt (beinhaltet nicht: Grundstücke verkaufen o. belasten, Insolvenzantrag stellen, Jahresabschluss unterschreiben, Prokura erteilen, Betriebszweck ändern)

Handlungsvollmacht (Unterschrift ggf. mit i. V.):

alle Geschäfte, Rechtshandlungen, Willenserklärungen ... des gewöhnlichen (alltäglichen) Geschäftsverkehrs

Artvollmacht (Unterschrift ggf. mit i. A.):

alle Rechtshandlungen einer bestimmten Art, z. B. Wohnraummietverträge abschließen, Mieteneingang kontrollieren, buchen, ggf. mahnen

Einzelvollmacht:

Einmalig, für konkretes Rechtsgeschäft

(Generalvollmacht: unbestimmter Rechtsbegriff)



Betriebswirtschaftliche Produktionsfaktoren
Volkswirtschaftliche Produktionsfaktoren

Produktionsfaktoren = alle Mittel und Leistungen zur Erstellung von Gütern

Betriebswirtschaftliche Produktionsfaktoren:

- Originäre (ursprüngliche) Produktionsfaktoren:
Produktive Arbeit, Betriebsmittel, Werkstoffe
- Derivative (abgeleitete) Produktionsfaktoren:
Dispositive Arbeit (Leitung), Planung, Organisation

Volkswirtschaftliche Produktionsfaktoren:

- Arbeit, Kapital, Boden (Umwelt), auch Humankapital (Wissen)