# Immobilienmanagement I

## Vorlesungsinhalte 2015

1. **Grundlagen**
	1. Wertbegriffe, Bewertungsaufgaben, Teilmärkte, Verzinsungen
		1. Wert und Preis
		2. Bewertungsanlässe – amtlich oder privat
		3. Wertbegriffe
			* Marktwert / Verkehrswert
			* Sonstige Wertbegriffe
		4. Immobilien, Teilmärkte und Marktentwicklung
		5. Verzinsung (Auf- und Abzinsen)
		6. Rendite / Rentabilität
	2. Rechtliche Grundlagen, Verkehrswert
		1. Die wichtigsten Rechtsgrundlagen (BauGB, ImmoWertV, sonstige)
		2. Verkehrswert nach § 194 BauGB (Wertbeeinflussende Kriterien)
		3. Gutachterausschüsse
			* Ziel und Organisation
			* Aufgaben
				+ Kaufpreissammlung
				+ Bodenrichtwerte
				+ Sonstige erforderliche Daten
2. **Verfahren der Wertermittlung**
	1. Bodenwert, Vergleichswertverfahren
		1. Überblick Wertermittlungsverfahren
		2. Bodenwert – Bodenwertbildung
			* Entwicklungszustand / Qualität eines Grundstücks
			* Wartezeit bis zur Baureife
		3. Vergleichswertverfahren
			* Wertverhältnisse durch Preisvergleich
			* Arten des Preisvergleichs
			* Vergleichsgrundstücke
			* Verfahrensablauf
			* Angleichung der Vergleichsfälle (Beispiel)
			* Bebaute Grundstücke
			* Regressionsanalyse
	2. Ertragswertverfahren
		1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens
		2. Ertragswertverfahren
			* Ablauf
			* Die Einflussgrößen (Standardfall)
			* Beispiel (Standardfall)
			* Vereinfachtes Ertragswertverfahren
			* Periodisches Ertragswertverfahren
			* Abweichungen vom Standardfall
				+ Erträge
				+ Leerstand
				+ Instandhaltungsstau
			* Sonderfälle der Ertragswertermittlung
				+ u.a. Liquidationsverfahren
	3. Sachwertverfahren
		1. Grundlagen – Anwendungsfälle
		2. Ablauf
		3. Die Einflussgrößen
			* Herstellungskosten
			* Alterswertminderung
		4. Marktanpassung
		5. Objektspezifische Besonderheiten
			* Baumängel / Bauschäden
			* Sonstige wertbeeinflussende Umstände
		6. Beispiele
	4. Internationale Wertermittlung
		1. Grundlagen
		2. Investmentverfahren
		3. Discounted-Cash-Flow-Verfahren
		4. Residualwert-Verfahren
	5. Beleihungswert
3. **Besondere Aspekte zur Wertermittlung**
	1. Bewertung von Rechten
		1. Rechte und Belastungen
			* Leitungsrecht
			* Wegerecht
			* Überbau
			* Wohnungsrecht
			* Nießbrauch
		2. Erbbaurecht
	2. Enteignung, Gemeinbedarfsnutzung
		1. Enteignungsentschädigung
			* Enteignungsrecht, -zweck
			* Ablauf Enteignungsverfahren
			* Entschädigungsgrundsätze
			* Stichtage, Vorwirkung der Enteignung
			* Vorteilsausgleich
			* Wertermittlungsmethoden
			* Vermögensnachteile
		2. Bewertung von Gemeinbedarfsflächen
			* Marktverhältnisse
			* Fallgestaltungen
	3. Gutachterwesen