# 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