

## [K19-P04] Fondsinterne Immobilienbewertung

### Die Kunst Sachverständigengutachten zu verstehen

#### Seminarinhalte

Das 1-tägige Seminar richtet sich an Teilnehmer, die mit der Anteilpreisermittlung und/oder der Risikobeurteilung von Immobilien-AIFs betraut sind. Die Teilnehmer erfahren, wie auf Basis von Wertermittlungsrichtlinien Wertgutachten erstellt werden, welche Parameter den Wert einer Immobilie bestimmen und wie die Veränderung einzelner Parameter den Verkehrswert einer Immobilie beeinflusst.

#### Grundlagen

- Grundzüge des Mietrechts
  - Grundlagen der Mietpreisbildung
  - Mietrelevante Faktoren
  - Flächenberechnung
  - Nutzungsarten
  - Wertsicherungsklauseln
- Wertermittlungsverordnung
- Wertermittlungsrichtlinien

#### Bewertung und -verfahren für Immobilien

- Verkehrswert/Marktwert
  - Definition
  - Internationale Wertbegriffe
  - Auswahl der Bewertungsmethoden
- Vergleichswertverfahren
  - Verfahrensablauf, Anpassungsfaktoren
  - Erzielbarer Preis - die Mittelwertbildung
- Sachwertverfahren
  - Bodenwert, Herstellungskosten
  - Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert
- Ertragswertverfahren
  - Rohertrag, Bewirtschaftungskosten
  - Einfluss des Bodenwertes und des Liegenschaftszinses auf den Ertragswert
- Beispiel einer Wertermittlung
- Allgemeine Bewertungsprobleme

#### Vergleich

- Was unterscheidet das Ertragswertverfahren von anderen Bewertungsverfahren?
  - Ertragswertverfahren nach WertV
  - Vereinfachtes Ertragswertverfahren
  - DCF-Verfahren
- Vor- und Nachteile unterschiedlicher nationaler/ internationaler Verfahren
  - Wertermittlungsverfahren vs. Controlling-Ansatz
  - Liegenschaftszinssatz vs. Kalkulationszins/ all risk yield
- Welche Gestaltungsspielräume haben die Sachverständigen (Stellschrauben)?
  - Rohertrag und Liegenschaftszins - die siamesischen Zwillinge
  - Over-/underrent vs. laufzeitorientierte Nachhaltigkeit
- Einflussmöglichkeit der KVG
- Erzielbarkeit von Einwertungsgewinnen
  - beauty contest
  - Erwerbsnebenkosten
  - zeitnaher Wiederverkauf

**SONDERPREIS PAKET**

- Die Seminare 'K19-Po4 | Fondsinterne Immobilienbewertung' und 'K19-Po5 | Verkehrswertplanung und -steuerung' bauen aufeinander auf und können als Paket ('K19-Po4+') zum Preis eines 2-tägigen Seminars (EUR 1.650) gebucht werden.

#### Zielgruppe

- Mitarbeiter in der Verwahrstelle für Immobilien-AIFs
- Mitarbeiter die mit der Fondspreisermittlung von Immobilien-AIFs betraut sind
- Risikocontrolling für Immobilien-AIFs

**Vorkenntnisse:** Grundkenntnisse Immobilienfonds

**Seminar Daten:** Dauer: 1 Tag  
Preis: EUR 1.050 (+ MwSt.)  
Teilnehmer: maximal 8

**Termine:** 11. November 2019