

[IMB] Immobilienbewertung im Fonds

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

- ► Die Seminare 'IMB | Immobilienbewertung im Fonds' und 'IMV | Immobilienverkehrswertplanung und -steuerung' bauen aufeinander auf und können als **Paket** zum Preis eines 2-tägigen Seminars (EUR 1.750) 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

Termin: 20.9.2022
Präsenz (Teilnahme vor Ort in Frankfurt oder per Livestream)

[IMV] Immobilienverkehrswertplanung und -steuerung

Seminarinhalte

Das Aufbau-seminar richtet sich an Teilnehmer, welche mit der Wertplanung und -steuerung im Fonds befasst sind. Aufbauend auf den Grundlagen der Immobilienbewertung werden hier am konkreten Beispiel unterschiedliche Entwicklungen anhand ihrer wertrelevanten Parameter analysiert und deren Einfluss auf künftige Prognosen erarbeitet.

Kurze Wiederholung zum Einstieg

- Immobilienbewertung, Ertragswertverfahren
- Prinzip kontinuierlicher 'cash flow'
- Barwertmethode

Untersuchung einzelner Parameter

- Endogene Faktoren
 - Rotertragsentwicklung und -planung
 - Differenzierung zwischen nominalen und effektiven Mieten
 - Differenzierte Behandlung dauerhaft oder temporär entstehender Erträge
 - Erläuterung und Auswirkungen des Gesamtbudgetkalküls
 - Entwicklung der Bewirtschaftungskosten
 - Differenzierte Behandlung dauerhaft oder temporär anfallender Kosten
 - Einfluss der Restnutzungsdauer der Gebäude
 - Bestimmungsgrößen des Liegenschaftszinssatzes
 - Einfluss der Vertrags(rest)laufzeiten
 - Differenzierte Betrachtung der Wirkung von Vertragsrestlaufzeiten nach Miethöhe und Marktsituation
- Exogene Faktoren
 - Marktveränderung

Umgang mit Marktberichten

- Optimierte Objekte
- Nominale Erträge
- Inkludierte Erwerbsnebenkosten

- ▶▶ Die Seminare 'IMB | Immobilienbewertung im Fonds' und 'IMV | Immobilienverkehrswertplanung und -steuerung' bauen aufeinander auf und können als **Paket 'IM+' von 20.-21.9.2022** zum Preis eines 2-tägigen Seminars (EUR 1.750) gebucht werden.

Zielgruppe

- Geschäftsführung von Immobilien-KVGn
- Mitarbeiter im Fondsmanagement von Immobilien-AIFs
- Risikocontrolling für Immobilien-AIFs

Vorkenntnisse: Grundkenntnisse Immobilienfonds

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

Termin: 21.9.2022
(Präsenz (Teilnahme vor Ort in Frankfurt oder per Livestream))