

Thema: Subjektivistische Immobilienwerte

Definieren Sie den Versicherungswert als objektivistischen Wert.

Der Versicherungswert ist für das Immobilienmanagement von Bedeutung, da er über die Höhe der Versicherungsausgaben sowie kalkulatorische Risikokosten als Bestandteil der Nutzungskosten entscheidet. Im Versicherungswert findet ausschließlich der Gebäudewert Berücksichtigung, da der Boden als unzerstörbar gilt.

Definieren Sie den Beleihungswert als subjektivistischen Wert.

Der Beleihungswert dient den Fremdkapitalgebern als Grundlage ihrer Konditionengestaltung und trägt aus Sicht der Kreditinstitute maßgeblich zur Gestaltung der Höhe des maximalen Kreditvolumens und des damit eingegangenen Risikos bei.

Nennen und erläutern Sie die Wertkonzepte der finanziellen investitionsrechnerischen Bewertung des steuerungsbezogenen Werts.

- (1) Einnahmenüberschuss: Statische Beurteilung der Alternative durch Saldierung von Ein- und Auszahlungen
- (2) Kapitalwert: Verfahren der dynamischen Investitionsrechnung zur Bewertung von Immobilien als Investitionsobjekt
- (3) Optionswert: Bewertungsvorschrift im Optionswert berücksichtigt explizit die Möglichkeit, ein Investitionsprojekt zeitlich zu verschieben
- (4) Nutzwert: Bewertungsvorschrift des Nutzwerts setzt das Ziel der Nutzenmaximierung des Entscheidungsträgers zugrunde

Wie können unterschiedliche Verfahren zur Bewertung des Immobilienstands unterteilt werden?

Die Unterteilung der Bewertungsverfahren erfolgt einerseits basierend auf den Informationen der Vergangenheit (ex post) und andererseits basierend auf zukünftigen Veränderungen (ex ante) der Immobiliennutzung und Immobilienmärkte.

Welchen Vorteil hat eine ex post Bewertung des Immobilienstands?

Eine ex post Bewertung hat eine größere Objektivität der Eingangsdaten.

Welchen Vorteil hat eine ex ante Bewertung des Immobilienstands?

Eine ex ante Bewertung ermöglicht eine wirklichkeitsnähere Bewertung der Objekte.