

0. Problemstellung und Zielsetzung . . . . .	1
1. Die Entwicklung der Wertermittlungsverfahren . . . . .	3
1.1 Die Entstehung des Immobiliarkredits . . . . .	3
1.1.1 Die Tätigkeit der Landschaften . . . . .	6
1.2 Landwirtschaftliche Ertragswertentwicklung . . . . .	10
1.2.1 Die Thaersche Bodenbonität . . . . .	12
1.2.2 Die Neuregelung der Grundsteuer . . . . .	15
1.2.3 Beleihung nach dem Grundsteuerreinertrag . . . . .	17
1.3. Die Bewertung städtischen Grundbesitzes . . . . .	18
1.3.1 Grundstücksbeleihungen . . . . .	18
1.3.2 Die Berliner Entwicklung . . . . .	20
1.3.3 Das Mittelwertverfahren . . . . .	25
1.4 Die Zwischenkriegsentwicklung . . . . .	26
1.5 Beispiel . . . . .	29
1.6 Bestandsaufnahme/Zusammenfassung . . . . .	32
2. Die Bewertungsverfahren der Bundesrepublik . . . . .	35
2.1 Verkehrswert . . . . .	37
2.1.1 Verkehrswertdefinition . . . . .	38
2.1.2 Zum objektiven Wert . . . . .	39
2.2 Das Ertragswertverfahren . . . . .	40
2.3 Das Sachwertverfahren und seine Praxis . . . . .	45
2.3.1 Das Grundstück und seine wertbeeinflussenden Faktoren . . . . .	47
2.3.2 Elemente des Bewertungsverfahrens . . . . .	50
2.4 Der Vergleichswert . . . . .	57
2.5 Sonstige Grundstücks- und Gebäudewerte . . . . .	59
2.5.1 Steuerliche Werte . . . . .	63
2.6 Kritik . . . . .	68

3. Grundzüge des Bewertungswesens der Betriebswirtschaftslehre und entscheidungstheoretische Ansätze . . . . .	71
3.1 Das Wertphänomen in der Betriebswirtschaft . . . . .	71
3.2 Historische Entwicklung der Werttheorie . . . . .	72
3.2.1 Die Entwicklung der Grenznutzenschule . . . . .	74
3.2.2 Die moderne Nutzentheorie . . . . .	76
3.3 Die Unternehmensbewertung in der Praxis . . . . .	80
3.3.1 Die jüngere Entwicklung der Unternehmensbewertung . . . . .	82
3.3.2 Die moderne Unternehmensbewertung . . . . .	84
3.4 Entscheidungstheorie und Grundstücksbewertung . . . . .	86
3.4.1 Das entscheidungstheoretische Grundmodell . . . . .	88
3.4.2 Die Entscheidungsträger . . . . .	92
3.4.3 Zieldefinitionen . . . . .	93
3.4.4 Die Handlungsmöglichkeiten . . . . .	94
3.4.5 Die Markt- und Preisbildung . . . . .	95
3.4.6 Möglichkeiten der Entscheidungstheorie . . . . .	97
4. Bodenrecht und -bewertung in der DDR . . . . .	99
4.1 Die sozialistische Bodenordnung . . . . .	100
4.1.1 Die marxistisch-leninistische Bodentheorie . . . . .	100
4.1.2 Die Bodenvergesellschaftung . . . . .	102
4.1.3 Die Bodenreform . . . . .	102
4.1.4 Die Entwicklung des Bodenrechtes . . . . .	104
4.2 Die Grundstücks- und Gebäudebewertung . . . . .	105
4.2.1 Das Sachverständigenwesen . . . . .	105
4.2.2 Bewertungsfälle . . . . .	106
4.2.3 Die Bewertungsverfahren . . . . .	107
4.3 Die Zeit vor dem Einigungsvertrag . . . . .	115
4.3.1 Die Joint-Venture-Verordnung . . . . .	115
4.3.2 Der Einfamilienhausverkauf . . . . .	116
4.3.3 Gewerbemieten . . . . .	117
5. Die Marktbildung und -entwicklung . . . . .	119
5.1 Bodenwerte . . . . .	121
5.1.1 Das Koeffizientenverfahren . . . . .	121
5.1.2 Die Anpassung von Bodenrichtwerten . . . . .	124
5.1.3 Berliner Leitwerte . . . . .	130
5.2 Unbebaute Flächen . . . . .	131
5.2.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen . . . . .	131
5.2.2 Neue Industrie- und Gewerbeflächen . . . . .	133
5.2.3 Flächen zur Wohnbebauung . . . . .	134

5.3 Bebaute Grundstücke . . . . .	135
5.3.1 Ferienobjekte und Hotels . . . . .	135
5.3.2 Gewerbe- und Industrieobjekte . . . . .	138
5.3.3 Wohnbebauung . . . . .	141
5.4 Zusammenfassung . . . . .	145
6. Entscheidungsorientierte Ansätze in der Bewertungspraxis . . . . .	147
6.1 Beispiel Wohnobjekt . . . . .	148
6.2 Beispiel Gewerbeobjekt . . . . .	158
7. Literaturverzeichnis . . . . .	169