

Monetäre Bewertung von Hochschulliegenschaften

Inhaltsverzeichnis

TEIL A - Einführung in die Problematik der monetären Bewertung

1	Begriffsbestimmung	5
2	Anwendungsgebiete monetärer Bewertungen	6
2.1	Unterstützung allgemeiner Managementaufgaben	7
2.2	Unterstützung eines Immobilienmanagements i.e.S.	8
2.3	Unterstützung eines Flächenmanagements	9
3	Organisatorische Veränderungen im Kontext monetärer Bewertungen	10
	Literaturangaben	11

TEIL B - Kalkulatorische Mieten für Hochschulgebäude

1	Begriffsbestimmung	18
1.1	Kalkulatorische Abschreibungen	18
1.2	Kalkulatorische Zinsen	19
1.3	Kalkulatorische Miete	20
2	Verfahren der Ableitung kalkulatorischer Mieten	21
2.1	Kalkulatorische Mieten auf der Grundlage von Abschreibungen, Zinsen und Instandhaltungskosten (Investorenrechnung)	21
2.2	Kalkulatorische Mieten auf der Grundlage von Vergleichspreisen	26
3	Ableitung kalkulatorischer Mieten für Hochschulgebäude	27
3.1	Kalkulatorische Durchschnittsmieten für Hochschulgebäude	27
3.2	Kalkulatorische Mieten für Teilflächen eines Gebäudes	30
4	Schlußfolgerungen	32
	Literaturangaben	33

Anhang

-	Ableitung kalkulatorischer Mieten für Hochschulgebäude aus einem Basismietpreis und den Relationen der Kostenkennwerte für die Kostenflächenarten (Exkurs)	37
1	Darstellung unterschiedlicher Verfahren auf Basis der Kostenflächenarten	37
2	Beurteilung der Verfahren im Vergleich zum Verfahren der Investorenrechnung	40

TEIL C - Grundlagen der (Verkehrs-)Wertermittlung für Hochschulliegenschaften

1	Begriffsbestimmung	47
1.1	Begriff des Grundstücks	47
1.2	Begriff des Werts in der Grundstückswertermittlung	48
2	Verkehrswertermittlung	49
2.1	Grundsätze der Verkehrswertermittlung	49
2.2	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts	49
2.3	(Verkehrs-)Wertermittler	50
2.4	Wertermittlungsvorschriften	52
3	Wertermittlung im Vergleichswertverfahren	53
3.1	Ermittlung des Bodenwerts	53
3.2	Ermittlung des Vergleichswerts bebauter Grundstücke	53
4	Wertermittlung im Ertragswertverfahren	56
4.1	Ermittlung des Bodenwerts	58
4.2	Ermittlung des Ertragswerts baulicher Anlagen	59
4.3	Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks	60
4.4	Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen	60
5	Wertermittlung im Sachwertverfahren	61
5.1	Ermittlung des Bodenwerts	61
5.2	Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen	61
5.3	Wertminderung wegen Alters	64
5.4	Wertminderung wegen Baumängel oder Bauschäden	65
5.5	Ermittlung des Sachwerts des Grundstücks	66
6	Schlußfolgerungen	66
	Literaturangaben	69

TEIL D - Monetäre Anreizsysteme/Raumhandelsmodelle

1	Funktionsweise und Ausgestaltungsmöglichkeiten monetärer Anreizsysteme	75
1.1	Allgemeine Funktionsweise	75
1.2	Möglichkeiten der Ausgestaltung	79
2	Überlegungen zur konkreten Ausgestaltung im Hochschulbereich	89
2.1	Ergebnisse einer HIS-Umfrage	89
2.2	Kurzdarstellung der Ansätze einzelner Hochschulen	92
2.3	Einordnung der verschiedenen Ansätze	96

3	Schlußfolgerungen	101
	Literaturangaben	102
	Anhang	
-	Fragebogen zur HIS-Umfrage	105
-	Einzeldarstellungen durch die Hochschulen	107

TEIL E - Organisation der Gebäudewirtschaft

1	Grundsätze und Grundtypen einer Neuorganisation	133
1.1	Grundsätze für die Steuerung einer wirtschaftlichere Raumnutzung	133
1.2	Grundtypen einer gebäudewirtschaftlichen Neuorganisation	134
2	Aspekte der Umsetzung von Organisationsmodellen	138
2.1	Budgetierung	138
2.2	Erfassung von Flächendaten	139
2.3	Erfassung von Kostendaten	139
3	Übertragbarkeit der Modelle auf den Hochschulbereich	140
3.1	Derzeitige Zuständigkeiten	140
3.2	Bestimmung von Nutzer und Eigentümer	141
4	Ansätze der Länder für gebäudewirtschaftliche Organisationsreformen	143
4.1	Länderdarstellungen	143
4.2	Zusammenfassung und Einordnung der Ansätze	150
5	Schlußfolgerungen	153
	Literaturangaben	154