

## 1. Modul: Betriebs-, immobilienwirtschaftliche und rechtliche Grundlagen – 12 Studientage (11 ECTS)

### **Einführung Immobilienwirtschaft (8 Stunden)**

- Immobilienmärkte (Wohnen, Gewerbe, Sonderimmobilie)
- Marktteilnehmer
- Flächennutzung, Bebauungsplan,
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Wertschöpfung der Immobilie

### **Einführung in die ABWL (16 Stunden)**

- Grundlagen der Betriebswirtschaftslehre
- Externes Rechnungswesen
- Internes Rechnungswesen
- Investition und Finanzierung

### **Corporate Governance/Wirtschaftsethik/Berufsethik der RICS (4 Stunden)**

- Theoretische Grundlagen der Wirtschaftsethik
- Utilitarismus A. Smith, Vertragstheorie von Hobbes, Ordnungstheorie von Homann, Ehrbarer Kaufmann nach Pacioli / Sombart
- Ethische Grundlagen des wirtschaftlichen Handelns
- Standesethik der RICS

### **Finanzmathematik (8 Stunden)**

- Finanzarithmetik, Zins- und Rentenrechnung
- Stochastische Finanzmathematik, stochastische Modelle der Wahrscheinlichkeitsrechnung

### **Jahresabschluss/Bilanzierung (12 Stunden)**

- Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung
- Bilanzbewertung nach HGB, EStG
- Internationale Accounting Standards/IFRS
- Aufstellung der Bilanz und GuV
- Anhang und Lageberichts
- Publizitätspflichten

### **Grundbuch und Grundstückskaufvertragsrecht (16 Stunden)**

- Grundstück, Grundbuch, Kataster, Lasten und Beschränkungen, sachenrechtliche und schuldrechtliche Teile des Grundstückserwerbs, Grundstückskaufvertrag, Auflassung, Vormerkung
- Schuldrechtlicher Vertrag, Sach- und Rechtsmangel, Gewährleistung Gefahrenübergang, Garantie

### **Gesellschaftsrecht (8 Stunden)**

- Kaufmann und Firma
- Personengesellschaften, Kapitalgesellschaften, Mischformen

**Immobilienbesteuerung (12 Stunden)**

- Immobilien im Privatvermögen (Herstellungs- und Erhaltungsaufwand, Werbungskosten, verbilligte Überlassung von Wohnungen, Verkauf von Immobilien, Liebhaberei, Schenkungen in der Ertragsteuer, Erbschaft)
- Immobilien im Betriebsvermögen (Gewinnermittlung Personen-/Kapitalgesellschaft, Herstellungs- und Erhaltungsaufwand, Übertragung stiller Reserven bei Grundstücksveräußerungen, Abbruchkosten, Zinsschranke, gewerblicher Grundstückshandel)
- Umsatzsteuer in Verbindung mit Immobilien, Steuersatz und Steuerfreiheit, Vorsteuerabzug, Vorsteuerberichtigung, Reverse Charge, Rechnungsinhalte, Rechnungsaufbewahrung

**Versicherung von Immobilien (4 Stunden)**

- Bauleistungsversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung, Feuerrohbauversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, Gewässerschadenhaftpflicht, Wohngebäudeversicherung, Hausratversicherung
- Versicherung von Datenmissbrauch (Cyber-Kriminalität)

**Volkswirtschaftslehre/Wirtschaftspolitik (8 Stunden)**

- Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft
- Stabilitätspolitik
- Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

## 2. Modul: Bauen und Betreiben – 14 Studientage (13 ECTS)

### Projekttag/Vorstellung RICS (4 Stunden)

#### Bautechnik und Baukonstruktion (8 Stunden)

- Holzbausysteme, Wandsysteme, Dachsysteme, Bodensysteme, Stabilität, Verformung, Gründung, Tragwerksanalyse
- Materialbeschaffenheit, Verbindungstechniken,
- 

#### Facility Management (kaufmännisch/technisch/infrastrukturell) (12 Stunden)

- kaufmännisch: Mietermanagement, Umzugsmanagement, Flächenmanagement, Energiecontracting, Immobiliencontrolling; Hausmeisterdienste
- infrastrukturell: Reinigungs-, Empfangs-, Postverteilungs- und Sicherheitsdienst, Pflege der Außenanlage, Catering/Kantine)
- technisch: Gebäudetechnik - Wartungsverträge (Leistungsbereiche des technischen FM: Betreiben, Instandhaltung (Instandhaltung nach DIN / Abgrenzung von Modernisierung, Sanierung, Umbau, Abbruch / Abnutzungsvorrat eines Gebäudes / Instandhaltungsstrategien zzgl. Umlagemöglichkeiten und steuerliche Konsequenzen / Instandhaltungskosten nach AMEV), Dokumentation, Energiemanagement)

#### Bauphysik (8 Stunden)

- Schall- und Wärmeschutz
- Feuchtigkeit und Raumklima
- Akustik, Tageslicht
- Brandschutz

#### Bauschäden (8 Stunden)

- Bauschadenslehre und Ursachen von Bauschäden (Alter und Größe des Gebäudes, Schadensarten, Oberflächenveränderungen, Abnutzung, Korrosion, Verformung, Risse, Bauteilschwächung, Bauteilversagen, Rissbilder und Putzabplatzungen bei Mauerwerksbauten)
- Messverfahren (berührende und berührungslose Messverfahren, Messung der Feuchtigkeit, elektrische Widerstandsmessung, Mikrowellen-Reflexion u.a.)
- Sanierung von Bauschäden

#### Nachhaltiges Bauen (8 Stunden)

- Nachhaltiges Gebäudemanagement und Lebenszyklus
- Life-Cycle-Cost-Analyse
- Ressourcenschonendes Bauen
- Barrierefreies Bauen
- Sustainable Building
- Wohnraumlüftung: schadensfrei und wirtschaftlich im Neubau/Bestand
- Zertifizierungssysteme im internationalen Vergleich
- EnEV

#### Due Diligence (8 Stunden)

- Arten von DD
- Standort- und Markt-DD
- Wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche DD
- Technische DD



**Öffentliches Baurecht (16 Stunden)**

- Übersicht über die Rechtsgrundlagen
- Bebauungsplan
- Zulässigkeit von Vorhaben
- Instrumente des Bauordnungsrechts
- Nachbarschaftsrecht im öffentlichen Baurecht

**Privates Baurecht (8 Stunden)**

- Einführung in das Bauvertragsrecht
- Einheitspreis- und Pauschalverträge
- Gestaltung der Vertragsbestandteile
- Vertragssicherheiten
- Nachträge (geänderte und zusätzliche Leistungen)
- Rechnungsprüfung
- Termine und Koordination des Bauablaufs
- Gefahrtragung und Versicherungen
- Umgang mit Meinungsverschiedenheiten
- Abnahme
- Mängelhaftung
- Grundzüge des Architektenrechts

**Workshop Stadtplanungs- und Nutzungskonzepte (8 Stunden)**

- Bebaubarkeit von Grundstücken
- Genehmigungsverfahren
- Rechtlichen Grundlagen für die Planung von Bauvorhaben
- Behördenhierarchie - Aufgabenbereiche / Zuständigkeiten
- Prüfungsumfang und -verfahren (Baubehörde)
- Bauvorlagen – Bauantrag §53 LBO - Erforderliche Unterlagen
- Abweichung, Ausnahme, Befreiung, Zulassung
- Baugenehmigung / Bauvorbescheid / Teilbaugenehmigung / Baufreigabe

**Raum- und Stadtökonomie (12 Stunden)**

- Theoretische Grundlagen der Raumökonomie
- Markttheorien von Thünen, Christaller, Lösch
- Raumtheorie wie Container-, Relations-, Perzeptions- und Strukturtheorie
- Exkurs: Architektur verschiedener Bauepochen und Entwicklung von Städten
- Städtebauliche Leitbilder (Gartenstadtmodell, Charta von Athen, aufgelockerte und gegliederte Stadt, Urbanität durch Dichte, Autogerechte Stadt, behutsame Stadterneuerung, Soziale Stadt, Europäische Stadt)

**Standort und Marktanalyse (8 Stunden)**

- Theoretische Grundlagen
- Standorttheorien
- Wirkungsgefüge im Immobilienmarkt
- Immobilienresearch
- Mikro-/Makrostandortlehre
- Auswirkung des gesellschaftlichen Wandels auf die Immobilienmärkte

### 3. Modul: Projektentwicklung, Immobilienbewertung und -finanzierung – 14 Studientage (13 ECTS)

#### Projekttag (4 Stunden)

- Impulsvortrag
- Exkursion: Baubesichtigung o.ä.
- Feedbackgespräch

#### Projektentwicklung (20 Stunden)

- Projektidee, Projektinitiierung
- Feasibility-Studie
- Projektierung: Projektentwurf, Developerkalkulation, Wirtschafts-/ Risikoanalyse, Finanzierung, Vermarktung

#### Nationale Immobilienbewertung (20 Stunden)

- Verkehrswert, Gutachterausschuss, Bodenwert, Wertbestimmende Faktoren (Erbbaurecht); ImmoWertV2010, Bodenwertermittlung
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Vergleichswertverfahren

#### Kreditwirtschaftliche Wertermittlung (8 Stunden)

- Pfandbriefgesetz
- Beleihungswertverordnung (Grundsatz und Verfahren der Beleihungswertermittlung), Gutachter und Gutachten, Grundlagen der Ertragswertermittlung

#### Internationale Immobilienbewertung (12 Stunden)

- Red Book, Blue Book, White Book
- Investment Method (Term and Reversion / Hard Core Top Slice)
- Comparative Method
- Profit Method
- Depreciated Replacement Cost Approach
- Residuum/Development Method

#### Bewertungsworkshop (8 Stunden)



**Grundlagen Immobilienfinanzierung (8 Stunden)**

- Institutionelle Anlegertypen, Immobilienanlagemarkt (Überblick)
- Rechtliche Rahmenbedingungen (KWG, Basel II//III, Solvency II)
- Direkte Anlage in Immobilien (Ablauf eines Investitionsprozesses)
- Kreditmärkte, Kreditwesen, Kreditprüfung, Kreditsicherheiten
- Klassische Kreditformen: KK-Kredit, Annuitätendarlehen, endfälliges Darlehen, Tilgungsdarlehen
- Geldmarktnahe Finanzierung: z.B. Geldmarktdarlehen, Plain Vanilla-Swap
- Hybride Finanzierungsformen
- Refinanzierung der Immobilienfinanzierer (Refinanzierung der Banken, Pfandbriefrefinanzierung)
- Club Deals, Family Office
- Bauträgerfinanzierungen
- Baufinanzierung von gewerblichen Objekten

**Real Estate Commercial Banking & Law (12 Stunden)**

- Instrumente des Real Estate Commercial Banking
- Real Estate Transaction Banking

**Transaktionsmanagement / M&A (8 Stunden)**

- Überblick: Marktteilnehmer /Player; Arten von Immobilientransaktionen; Phasen
- Transaktionsstrukturen /
- Due Diligence und Business Plan
- Wirtschaftliche Analyse und Bewertung des Akquisitionsobjekts
- Besonderheiten bei der Bewertung von Cross Border Transaktionen
- Angebotsunterlagen und Sale and Purchase Agreement
- Regulatorische Rahmenbedingungen & Bilanzielle Integration
- Theoretische & empirische Evidenz der Auswirkungen von M&A

**Direkte und indirekte Immobilienanlagen (8 Stunden)**

- Direkte Investitionen (Wirtschaftlichkeits- und Risikoanalyse, Preisbestimmung, Formen der Direktinvestition)
- Indirekte Investitionen in Immobilien

## 4. Modul: Immobilienmanagement und Immobilienrecht – 12 Studientage (10 ECTS)

### Projekttag (4 Stunden)

- Impulsvortrag
- Exkursion: Baubesichtigung o.ä.
- Feedbackgespräch

### Asset-, Portfolio-Management (8 Stunden)

- Theoretische Grundlagen
- Asset Management (Risiko, Risikomanagement, Diversifikationsstrategien, Portfolio Selection)
- Portfolio Management (Lebenszyklusmodell, Erstellung und Auswertung der BCG-Matrix, Ableitung der Normstrategien)

### Betriebswirtschaftliche Grundlagen der Managementsysteme (8 Stunden)

- Kapitalmarkttheoretische Instrumente (Entscheidungsverhalten bei Risiko, Portfolio Selection-Theory von Markowitz/Asset Allocation, Tobin-Separationstheorem, Sharpe-Model, Capital Asset Pricing, Model, Arbitrage-Pricing- Model, Behavioral Finance)
- Bestimmung Kapitalmarkt- und Wertpapierlinie (CAPM), Beta-Bestimmung nach Sharpe, Tobin, Coase, Arbitrage Pricing Theory (APT); Risikotheorie nach Frank Knight
- Risikotheoretische Grundlagen wie Risikoverteilung, Wahrscheinlichkeitsberechnung, Gesetz der großen Zahl
- Kapitalstruktur und Verschuldungsgrad (Modigliani-Miller-Theorem, Solomon-Theorem)
- Sensitivitätsanalyse und Tornadodiagramm
- Grundlagen der Stochastik, Stochastische Risikotheorie
- SWOT-Analyse

### DCF/Performancemessung (8 Stunden)

- Theoretische Grundlagen
- Gordon Formel, Ellwood Gleichung
- Dynamische Renditekennzahlen
- Grundlagen der Investitionsrechnung
- Cash-Flow-Modellierung im DCF
- Performancemaße
- Performance-/Risikocontrolling

### WEG-Recht / WEG-Verwaltung (16 Stunden)

- Gesetz über Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht
- Aufgaben und Pflichten des WEG-Verwalters
- Zusammenarbeit mit dem WEG-Beirat
- Vorbereitung und Durchführung einer Eigentümerversammlung (Einberufung, Einberufungsfrist, Organisation der Eigentümerversammlung, Vorsitz und Leitung der Eigentümerversammlung, Protokollerstellung und Nachbereitung, Umsetzung der Beschlüsse)

**Wohnmietvertragsrecht (8 Stunden)**

- Gegenstand des Mietvertrags (Wohnräume, Wohnflächenberechnung usw.)
- Form und Inhalt des Mietvertrages
- Pflichten und Rechte des Mieters/Vermieters
- Mängel an der Mietsache, Mietmängel
- Mietobjekt, Kündigungsfristen, Miete, Schönheits- und Kleinreparaturen
- Kautions
- Untervermietung
- Änderungen des Mietvertrages
- Haushaltsplan, Nebenkostenabrechnung

**Gewerbemietvertragsrecht (8 Stunden)**

- Gesetzliche Grundlagen und Abgrenzung
- Letter of Intent / Mietvorvertrag / Option / Vormietrecht
- Abschluss des Mietvertrages (Parteien, Gegenstand, Dauer)
- Miete und Änderung der Miete, Nebenkosten
- Fälligkeit und Zahlungsweise der Miete / der Nebenkosten
- Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen
- Sicherheitsleistung und Vermieterpfandrecht
- Mängelansprüche / Schadensersatz
- Beendigung des Mietverhältnisses
- AGB-Klauseln / §§ 305 ff. BGB
- Insolvenz des Vermieters / Mieters

**Maklerrecht (8 Stunden)**

- Maklervertrag
- Begründung des Provisionsanspruchs, Provisionshöhe, Verwirkung des Provisionsanspruchs
- Schadensersatz, Aufwendungsersatz
- Alleinauftrag, Reservierungsvereinbarung
- Gemeinschaftsgeschäfte

**Vermarktung von Gewerbeimmobilien (8 Stunden)**

- Marketing vs. Werbung (Grundlagen der Marktforschung, Strategie, Produktpolitik Preisgestaltung, Distributionspolitik)
- Imagepolitik (Image der Immobilie, Corporate Responsibility)
- Kommunikationspolitik (Werbeinstrumente/-maßnahmen)
- Social Media / Online
- Aufbau und Gestaltung des Verkaufsprospekts/Verkaufsgespräch

**Vergabe Projektarbeit (4 Stunden) und wissenschaftliches Arbeiten (4 Stunden)****Projektworkshop (8 Stunden)**



## 5. Modul: Markt und Management – 7 Studientage (6 ECTS)

### Projekttag (4 Stunden)

- Impulsvortrag
- Exkursion: Baubesichtigung o.ä.
- Feedbackgespräch

### Immobilienmärkte (8 Stunden)

- Wohnimmobilienmarkt (Übersicht, demografischer Wandel, moderne Wohnformen, Wohnen im Alter)
- Büroimmobilienmarkt (Büroformen, Büroraumnachfrage, Bürostandorte)
- Einzelhandelsimmobilienmarkt (Shopping-Center, innerstädtischer Einzelhandel, (Malls, Einkaufsgalerien, Einzelhandelsagglomeration)
- Sozialimmobilienmarkt (Altenheime, Pflegeeinrichtungen, Krankenhäuser, Kliniken)
- Spezialimmobilienmärkte (Logistik, Parkhäuser, Freizeit, Hotels, Gewerbetreibende)

### Innovation in der Immobilienwirtschaft (8 Stunden)

- Geschäftsprozesse, Digitalisierung, Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit

### Digitalisierung (8 Stunden)

- Theoretische Grundlagen
- Datenbankarchitektur
- Algorithmen
- Block Chain mit Proof of Work
- Prozesssteuerung und -analyse,
- Building Information Modeling (BIM)
- dv-technische Grundlagen der Digitalisierung (IoT, Blockchain)
- Digitalisierung der Prozesse entlang der Wertschöpfungskette
- Geschäftsprozessmodelle

### Human Resource Management (8 Stunden)

- Personalgewinnung (Rechtliches, Personalbeschaffung, Vergütung)
- Motivation, Rollenverhalten (Psychologischer Vertrag, Extrarollenverhalten, Kommittent)
- Personalentwicklung (Instrumente, Laufbahnmodelle, Beurteilungssysteme)
- Führung (Rechtliches, Verhalten, Aufgaben)
- Beendigung des Arbeitsverhältnisses (Rechtliches, Kündigung, Wettbewerbsklauseln)

### Mediation / Konfliktmanagement (8 Stunden)

- Konfliktbearbeitungsverfahren
- Konflikttheorien und Konfliktanalyse
- Konfliktmanagementsysteme in Unternehmen und Organisationen

### Vorbereitung Kolloquium (4 Stunden)

## Modul: Projektarbeit 7 ECTS

