

1. Modul: Entwickeln & Errichten (10 Tage)

Rechtliche Grundlagen der Projektentwicklung (16 Stunden)

- Grundstücksrecht (Grundstück und Grundbuch, Rechte an Grundstücken ...)
- Grundstückserwerb (Eigenheiten des Projektgrundstücks, Vertragliche Risikoverteilung,...)
- Öffentliches Planungs- und Baurecht (System des öffentlichen Baurechts, ...)
- Vertragsgestaltung bei der Projektentwicklung (Vertragsrechtliche Grundlagen, ...)
- Verkauf des Grundstücks in der Entwicklung (Kaufvertrag mit Bauverpflichtung, ...)
- Joint Ventures in der Projektentwicklung (Arten des Joint Ventures, Interessenlagen, ...)
- Versicherung von Projektrisiken (Planungs- und Bauversicherungen, Haftpflicht-,...)

Standort und Marktanalyse (8 Stunden)

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

Projektentwicklungsprozess/Exitstrategie (8 Stunden)

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

Nachhaltigkeit (8 Stunden)

- Nachhaltigkeit
- Nachhaltiges Bauen
- Zertifikate
- Lebenszykluskosten, C2C

Quartiersentwicklung (8 Stunden)

Wirtschaftlichkeits- und Risikoanalyse (8 Stunden)

- Kostenermittlung: Kostengliederung, Kostenermittlung nach DIN 276, Kostenentwicklung
- Erlöse: Mietpreise, Verkaufsfaktoren
- Berechnungsverfahren (statisch/dynamisch)
- Developerrechnungsverfahren (Back Door und Front Door Approach)
- Bauträgermethode/Residualverfahren; Cash-Flow-Berechnung
- Betriebswirtschaftliche Bewertungen/Analysen
- NPV/IRR - Risikoanalyse: Sensitivitäten bei Faktorvariation

Projektfinanzierung (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, Tilgungsdarlehen
- Geldmarktnahe Finanzierung: z.B. Geldmarktdarlehen, Plain Vanilla-Swap

- Hybride Finanzierungsformen
- Refinanzierung der Immobilienfinanzierer
- Club Deals, Family Office
- Bauträgerfinanzierungen und Baufinanzierung von gewerblichen Objekten

Fallbezogener Workshop PE (8 Stunden)

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

2. Modul: Beschaffen & Bewirtschaften (9 Tage)

Prüfung Modul 1: von 8:30 bis 10:30 (1,5 h)

Transaktion / Prozess des Immobilienerwerbs / Maklerrecht (16 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
- Maklervertrag
- Begründung des Provisionsanspruchs, Provisionshöhe, Verwirkung des Provisionsanspruchs
- Schadenersatz, Aufwendungsersatz
- Alleinauftrag, Reservierungsvereinbarung
- Gemeinschaftsgeschäfte

Due Diligence/Risikoinventur (8 Stunden)

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

Direkte und indirekte Immobilienanlagen (8 Stunden)

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

Wohn-/Gewerbemietvertragsrecht/WEG-Recht (16 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
- 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, 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

Cash Flow-Modellierung/Renditekennzahlen (16 Stunden)

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

Grundlagen des Facility Managements (8 Stunden)

- kaufmännisch: Mietermanagement, Umzugsmanagement, Flächenmanagement, Energiecontracting, Immobiliencontrolling;
- Hausmeisterdienste, infrastrukturell: Reinigungs-, Empfangs-, Postverteilungs- und Sicherheitsdienst, Pflege der Außenanlage, Catering/Kantine
- 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)

3. Modul: Bewerten & Managen (9 Tage) Prüfung Modul 2: von 8:30 bis 10:30 (1,5 h)

Asset-/Portfolio/Property Management (8 Stunden)

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

Unternehmensrecht/Handels- und Steuerrecht (8 Stunden)

- Personengesellschaften, Kapitalgesellschaften, Mischformen
- Immobilienbesteuerung:
- 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

Nationale Immobilienbewertung (16 Stunden)

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

Internationale Immobilienbewertung (8 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

Kreditwirtschaftliche Bewertung (8 Stunden)

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

Bewertungsworkshop (6 Stunden)

+ Testat 120 min
Abgabe Abschlussarbeit 20-30 Seiten