

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