

■ Gabriele Bobka (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A–Z

Bewertung, Modelle,
Benchmarks und Beispiele

© mit CD-ROM



Bundesanzeiger
Verlag

E-Book

PDF

A-Z

Spezialimmobilien von A–Z

Gabriele Bobka (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A–Z

Bewertung, Modelle,
Benchmarks und Beispiele

herausgegeben von
Gabriele Bobka,

bearbeitet von

Thomas Albertin

Werner H. Altenschmidt

Klaus Belgardt

Dr. Thomas Beyerle

Gabriele Bobka

Heidi Bösch

Prof. Dr. Dr. h.c.

Hans-Hermann Francke

Clemens Gehri

Wolfgang Jahn

Dr.-Ing. Dagmar Joeris

Arnd Klein

Marcel Köhler

Ralph Korduan

Wolfgang Kubatzki

Dr. rer. pol. David Lorenz

Prof. Dr.-Ing. habil.

Thomas Lützkendorf

Thomas Matuschowitz

Bianca Metzger

Hans Friedrich Molinaro

Dr. Michael Münchehofe

Jochen Nagel

Axel Neher

PD Dr. Harald Nitsch

Frank Pfaff

Prof. Dr. Heinz Rehkugler

Dr. rer. pol. Daniela Schaper

Matthias Schröder

Joachim Schubach

Dr.-Ing. Walter Schwenk

Ulrich Springer

Sebastian Steinert

Herbert Troff

Frank Peter Unterreiner

Thomas Veith

Roland R. Vogel

Dr. Joachim Will

Birgitt Wüst

Stefan Zehnter

Christian Zobel



Bundesanzeiger
Verlag



Auf dieser CD-ROM stellen wir Ihnen Mustergutachten zu folgenden Bereichen zur Verfügung:

- Gesundheitsimmobilien
- Handelsimmobilien
- Infrastrukturbezogene Immobilien
- Sondernutzungsformen

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über:

<http://dnb.ddb.de> abrufbar.

Ihre Meinung ist uns wichtig! Sie wollen zu diesem Produkt Anregungen oder Hinweise geben? Schicken Sie uns Ihre Anregungen über unser Online-Formular unter www.bundesanzeiger-verlag.de/service. Als Dankeschön verlosen wir unter allen Teilnehmern monatlich einen Sachpreis.

© Copyright 2007

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts ist ohne schriftliche Genehmigung des Bundesanzeiger Verlag GmbH unzulässig. Dies gilt auch für herkömmliche Vervielfältigungen (darunter Fotokopien, Nachdruck), Übersetzungen, Aufnahme in Mikrofilmarchive, elektronische Datenbanken und Internet-Sites sowie für Vervielfältigungen auf CD-ROM oder anderen digitalen Datenträgern.

1. Auflage 2007

ISBN: 978-3-89817-630-9

Herstellung: Günter Fabritius

Satz: starke+partner, Willich

Druck und buchbinderische Verarbeitung: Appel & Klinger Druck und Medien GmbH, Kronach

Printed in Germany

Geleitwort

Nach langen Jahren der Stagnation haben inzwischen auch die deutschen Immobilienmärkte wieder den Anschluss an den weltweiten Boom gefunden. Vor etwa vier Jahren hat nicht nur ein konjunktureller Aufschwung eingesetzt, sondern es deuten auch alle Anzeichen darauf hin, dass der längerfristige Wachstumstrend seine Abwärtsbewegung überwunden hat und die zukünftige Entwicklung über den gegenwärtigen Zyklus hinaus positiv bestimmen wird.

Auf den deutschen Immobilienmärkten wird dies, neben der allgemeinen Kräftigung, zu ausgeprägten Strukturveränderungen führen. Dies gilt in mehrfacher Hinsicht. Zum einen steigen die an Spezialimmobilien gestellten Qualitätsanforderungen der potentiellen Nutzer. Zum anderen verlangen Investoren neue Flexibilitäten, um eventuellen Risiken begegnen zu können, die bei notwendiger Umwidmung entstehen könnten. Schließlich führen gesamtwirtschaftliche Neuordnungen von Lagemerkmalen und politischen Rahmenbedingungen, häufig durch demografischen und ökologischen Wandel verursacht, zu veränderten Bewertungsmaßstäben.

Mit sicherem Gespür für die Aktualität der Fragestellung hat Gabriele Bobka das vorliegende Handbuch herausgegeben. Ihre profunde Kenntnis der einschlägigen Probleme und Bedürfnisse der Bewerterzene und langjährige Kontakte zu immobilienökonomischen Fachautoren hat sie dabei glücklich geleitet, der Praxis ein auch wissenschaftlich fundiertes Orientierungs- und Nachschlagewerk an die Hand zu geben.

Prof. Dr. Dr. h. c. Hans-Hermann Francke

Direktor des Instituts für Finanzwissenschaft und monetäre Ökonomie der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg

Studienleiter der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg

Vorwort

Immobilien gewinnen in den Vermögensportfolios in- und ausländischer Investoren, aber auch bei der Altersvorsorge privater Anleger zunehmend an Gewicht. Der Immobilienbestand in Deutschland wird in diesem Jahr einen Wert von schätzungsweise acht Billionen Euro erreichen. Die Direktanlagen in europäische Immobilien haben im vergangenen Jahr mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 242 Milliarden Euro erneut eine Rekordhöhe erreicht.

Die Krise der offenen Immobilienfonds und die Diskussion um die Praxis ihrer Immobilienbewertung rückte die Schwierigkeit, den „richtigen“ Wert von Immobilien zu bestimmen, wieder einmal in den Fokus der Öffentlichkeit. Während sich der Wert von Einfamilienhäusern und Büroimmobilien zumeist ohne Probleme ermitteln lässt, da ausreichend Vergleichsdaten zur Verfügung stehen, stellen Spezialimmobilien wie Flughäfen, Bahnhöfe, Hotels, Shopping-Center, Industrieliegenschaften oder Kirchenimmobilien hohe Anforderungen an das Wissen und die Marktkenntnis des Bewerter. Diese Spezies von Immobilien zeichnet sich dadurch aus, dass sie auf einen ganz bestimmten Nutzungszweck oder aber Nutzer hin konzipiert wird. Meist gibt es für diese Immobilien nur eine sehr eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit, was das ökonomische Risiko erheblich erhöht.

Dank moderner Technologien wird die Beschaffung von Informationen immer einfacher, die Selektion der relevanten Daten jedoch immer schwieriger. Bei Spezialimmobilien sind gesicherte Kenntnisse zum Marktgeschehen oft nur mangelhaft vorhanden. Die Besonderheiten des Gutes „Immobilie“, sprich ihre Standortgebundenheit, die lange Produktionsdauer, die hohen Investitionskosten und die geringe Transaktionshäufigkeit schlagen in diesem Bereich besonders zu Buche. Welche Rolle spielen Leerstand, Inflation und Nachhaltigkeit als Wertparameter? Wie lassen sich die besonderen Risiken verifizieren und einpreisen? Wie hoch sind die Modernisierungskosten anzusetzen? Welche Besonderheiten gilt es bei der Wertermittlung zu beachten? Wie sieht die jeweilige Marktsituation aus?

In 33 Beiträgen geben die Autoren – Wissenschaftler, Immobiliensachverständige, Researcher und Fachjournalisten – fundierte Ansatzpunkte hinsichtlich Marktdaten, Bewertungsmethodik, rechtlichen Rahmenbedingungen, Wertparametern und den notwendigen Anpassungen der bekannten Bewertungsverfahren. Auf der beigefügten CD zeigen anonymisierte Gutachten Wege für die Praxis auf. Immobiliensachverständigen, Fondsmanagern, Banken, Maklern, Projektentwicklern, Investoren, Versicherungsgesellschaften, Leasinginstitutionen und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften stehen damit sowohl ein fundierter Überblick der speziellen Nutzungsarten und ihrer Besonderheiten als auch Anleitungen und Beispiele zur professionellen und revisionssicheren Erstellung von Gutachten zur Verfügung.

Dieses Buch ist für die gesamte Immobilienwirtschaft konzipiert. Es wendet sich sowohl an Sachverständige, bei denen die Vertiefung und Erweiterung ihrer Fachkenntnisse im Vordergrund steht, als auch an Praktiker, die sich partiell über die Besonderheiten und neuesten Entwicklungen einzelner Spezialimmobilien informieren wollen.

Als Herausgeberin gilt mein besonderer Dank den Co-Autoren für ihre Mitarbeit an diesem Handbuch, denn nur mit der Bereitschaft, ihre Fachkenntnisse und Erfahrung einzubringen, konnte dieses Werk entstehen.

Gabriele Bobka

Inhaltsübersicht

Geleitwort	V
Vorwort	VII
Inhaltsverzeichnis	XIII
Abkürzungen	XXVII

Teil A Wertparameter bei Spezialimmobilien

I. Aktuelle, durchschnittliche und natürliche Leerstandsrate – ein Analysemodell für deutsche Immobilienmärkte.....	3
<i>(Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke)</i>	
II. Berücksichtigung von Modernisierungskosten bei der Wertermittlung	11
<i>(Dipl.-Ing. Ralph Korduan)</i>	
III. Rendite und Risiko – ihre Bedeutung für die Verkehrswertermittlung	29
<i>(Prof. Dr. Heinz Rehkugler)</i>	
IV. Inflation als Problem der Wertermittlung	47
<i>(PD Dr. Harald Nitsch)</i>	
V. Sustainability and Property Valuation	59
<i>(Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf/Dr. rer. pol. Lorenz)</i>	

Teil B Nutzungsarten

I. Freizeitimmobilien.....	83
<i>(Thomas Albertin)</i>	
II. Gastgewerbliche Immobilien.....	111
<i>(Axel Neher)</i>	
III. Gesundheitsimmobilien	
1. Ärztehäuser und Medizinische Versorgungszentren	123
<i>(Dr.-Ing. Dagmar Joeris)</i>	
2. Verkehrs- und Beleihungswertermittlung von Krankenhäusern	135
<i>(Arnd Klein/Marcel Köhler)</i>	
3. Reha-Kliniken.....	153
<i>(Wolfgang Jahn)</i>	

IV. Handelsimmobilien	
1. Autohaus	169
(Frank Pfaff)	
2. Automeile	187
(Frank Peter Unterreiner)	
3. Baumärkte	199
(Hans Friedrich Molinaro)	
4. Fachmärkte als Sondertyp von Einzelhandelsimmobilien	217
(Werner H. Altenschmidt/Sebastian Steinert)	
5. Wertermittlung von Factory-Outlet-Centern	243
(Dr. Joachim Will)	
6. Shoppingcenter	271
(Wolfgang Kubatzki)	
V. Hotelimmobilien	283
(Matthias Schröder)	
VI. Bewertung von Industrieliegenschaften	311
(Jochen Nagel/Christian Zobel)	
VII. Infrastrukturbezogene Immobilien	
1. Bewertung ehemaliger bahneigener Liegenschaften	327
(Clemens Gehri)	
2. Bahnhöfe	347
(Klaus Belgardt/Jochen Nagel)	
3. Flughäfen	365
(Jochen Nagel/ Thomas Matuschowitz)	
4. Parkhäuser	385
(Birgitt Wüst/ Thomas Veith)	
5. Tankstellen	401
(Dipl.-Volkswirt Joachim Schubach)	
6. Bewertung von Grundstücken mit Windenergieanlagen (WEA)	413
(Herbert Troff)	
VIII. Logistikimmobilien	445
(Dr. Thomas Beyerle)	
IX. Kirchenimmobilien	469
(Gabriele Bobka)	
X. Immobilien mit öffentlicher Nutzung	481
(Dr. Michael Münchehofe/ Ulrich Springer)	
XI. Seniorenimmobilien	491
(Daniela Schaper)	

XII. Sondernutzungsformen	
1. Bordelle und bordellartige Amüsierbetriebe	519
<i>(Stefan Zehnter)</i>	
2. Hochhäuser	525
<i>(Heidi Bösch/Bianca Metzger)</i>	
3. Rechenzentren	537
<i>(Stefan Zehnter)</i>	
4. Technologie- u. Wissenschaftsparks	543
<i>(Dr.-Ing. Walter Schwenk)</i>	
Autoren- und Herausgeberprofile	573
Stichwortverzeichnis	589

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	V
Vorwort	VII
Inhaltsübersicht	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXVII

Teil A

Wertparameter bei Spezialimmobilien

I. Aktuelle, durchschnittliche und natürliche Leerstandsrate – ein Analysemodell für deutsche Immobilienmärkte	3
1. Zur Problemstellung	3
2. Langfristige und konjunkturelle Bestimmungsgründe des Leerstands .	3
2.1 Aktueller und durchschnittlicher Leerstand	3
2.2 Leerstandsveränderung im Konjunkturverlauf	5
3. Neue Leerstandsdynamik durch Demografiewandel	5
3.1 Unterschiedlich steigende Leerstandsquoten in Deutschland	5
3.2 Demografiewandel als Ursache steigender und divergierender Leerstandsquoten	6
4. Natürliche Leerstandsrate und Konsequenzen für die Mietpreispolitik	7
4.1 Differenzierte Einkommensentwicklung und demografischer Wandel als Bestimmungsgründe der natürlichen Leerstandsrate	7
4.2 Konsequenzen für die Leerstands- und Mietpreispolitik	7
5. Zusammenfassung	8
II. Berücksichtigung von Modernisierungskosten bei der Wertermittlung	11
1. Anlass und Verwendung von Wertermittlungen	11
2. Definitionen und Abgrenzung	12
2.1 Instandhaltung	13
2.2 Instandsetzung	13
2.3 Modernisierung	13
2.4 Sanierung	13
2.5 Instandhaltungsstau	13
2.6 Modernisierungsstau	14
2.7 Modernisierungsrisiko	14
3. Ansatz von Modernisierungskosten innerhalb spezifischer Wertermittlungsverfahren	14
3.1 Betrachtung im Rahmen normierter Wertermittlungsverfahren .	15
3.2 Betrachtung im Rahmen nicht normierter Wertermittlungsverfahren	16

4.	Modernisierungskostenansatz bei der Anwendung der DCF-Methode	21
4.1	Modernisierungsintervalle	21
4.2	Spezifische Modernisierungskosten	22
4.3	Auswirkungen von Modernisierungskosten auf den Cashflow ..	24
4.4	Diskontierung und Barwertableitung	24
5.	Fazit	27
III.	Rendite- und Risiko – Ihre Bedeutung für die Verkehrswertermittlung	29
1.	Rendite	29
1.1	Renditebegriffe und Renditemaße	29
1.2	Benchmarks für Immobilienrenditen: Immobilienindices	32
2.	Risiko	33
3.	Quintessenz: Zum Umgang mit Bewertungsrisiken	44
4.	Literaturangaben	45
IV.	Inflation als Problem der Wertermittlung	47
1.	Problemstellung	47
2.	Ein einfacher Analyserahmen	48
3.	Ertragswertverfahren (WertV)	49
3.1	Inflationsneutralität der Ertragswertermittlung	49
3.2	Inflation und Risikoprämie	51
3.3	Nachhaltige Reinerträge und Inflation	51
4.	DCF und Inflation	53
4.1	Notwendigkeit der Inflationsprognose	53
4.2	Problematik der längerfristigen Inflationsprognose	54
5.	Literatur	56
V.	Sustainability and Property Valuation	59
1.	Introduction and Background	59
2.	The rationale for integrating sustainability aspects into property valuation theory and practice	60
3.	The benefits of sustainable buildings and of socially responsible investments	62
4.	Current research activities and research needs	64
5.	Sustainability in valuation practice	67
5.1	Basic considerations and concepts of value	67
5.2	Reflecting sustainability aspects through different valuations methods	69
6.	Summary and Conclusions	76
7.	References	77

Teil B

Nutzungsarten

I. Freizeitimmobilien	83
1. Begriffsklärung	83
2. Markttrends	85
3. Anforderungen	86
4. Gesamtnutzungsdauer	86
5. Mietansätze	87
6. Bewirtschaftungskosten für Freizeitanlagen	88
6.1 Fixkosten	88
6.2 Variable Kosten	89
7. Marketing	90
8. Reparatur/Instandhaltung	90
9. Reattraktivierung	90
10. Kommunalwirtschaftliche Effekte	91
11. Wertermittlung	91
12. Aquarien	93
12.1 Definition	93
12.2 Flächenbedarf	94
12.3 Gebäudeanforderungen	94
12.4 Besonderheiten – Drittverwendungsfähigkeit	94
12.5 Wirtschaftlichkeit und Standort	95
12.6 Zukunftstendenzen	96
13. Hallenspielflächen	97
13.1 Definition	98
13.2 Flächenbedarf	98
13.3 Investitionsbedarf	98
13.4 Gebäudeanforderungen	99
13.5 Gesamtnutzungsdauer	99
13.6 Mietansätze	99
13.7 Besonderheiten	100
13.8 Leerstand	100
13.9 Drittverwendungsfähigkeit	101
14. Edutainment-Center	101
14.1 Der Markt für Edutainment-Center	101
14.2 Besonderheiten	103
14.3 Flächenbedarf – Gebäudeanforderungen	103
14.4 Eckdaten ausgewählter neuer Beispielanlagen	104
14.5 Wertermittlung	104
15. Bowling-Center	105
15.1 Flächenbedarf – Gebäudeanforderungen	105
15.2 Marktlage	105
16. Musical-Theater	106
17. Fitness/Day Spa	107
18. Literaturverzeichnis	109

II. Gastgewerbliche Immobilien	111
1. Markttrends	111
2. Wertermittlung	113
2.1 Methodenwahl	113
2.2 Umsatzpotenzial und Kostenstruktur	115
2.3 Miet- und Pachtwertermittlung	116
2.4 Ertragswertmethode BauGB § 194	117
2.5 Ertragswertmethode DCF	120
2.6 Wertermittlung längerfristig vermieteter Objekte	121
3. Literatur	122

Gesundheitsimmobilien

III. Ärztehäuser und Medizinische Versorgungszentren	123
1. Definition	123
2. Markttrends	126
3. Wertermittlung	127
3.1 Flächenbedarf	127
3.2 Gebäudeanforderungen	128
3.3 Gesamtnutzungsdauer	129
3.4 Mietansätze	129
3.5 Bewirtschaftungskosten	130
3.6 Liegenschaftszinssatz/Diskontierungszinssatz	131
3.7 Netto-Anfangsrenditen	132
3.8 Besonderheiten	132
3.9 Leerstand	132
3.10 Drittverwendungsfähigkeit	133
4. Literatur	133
5. Links	133
IV. Verkehrs- und Beleihungswertermittlung von Krankenhäusern und Kliniken	135
1. Einleitung	135
2. Definition und Begriffe	136
2.1 Diagnosis Related Groups (DRG)	136
2.2 Fallzahl	136
3. Hinweise zur Bewertungspraxis	138
3.1 Allgemein	138
3.2 Bodenwertermittlung	138
3.3 Bauwertermittlung	139
3.4 Pachtwertermittlung	139
3.5 Sachwertermittlung	146
3.6 Pachtwertwertermittlung	147
3.7 Umsatz- und Pachtwertermittlung	147
3.8 Plausibilitätsprüfung	149
3.9 Verkehrswertermittlung	151

V.	Reha-Kliniken	153
	1. Einleitung	153
	2. Klinikarten	153
	2.1 Kur-Kliniken	153
	2.2 Reha-Kliniken	154
	2.3 Akut-Kliniken	154
	3. Bewertung von Reha-Kliniken	155
	3.1 Allgemeines	155
	3.2 Bauliche Randbedingungen	156
	3.3 Auslastung	157
	3.4 Tagessätze	157
	3.5 Mietvertragsbedingungen	159
	3.6 Berechnungsgrundlagen	159

Handelsimmobilien

VI.	Autohaus	169
	1. Markttrends	169
	2. Grundlagen für Kfz-Betriebe	171
	2.1 Lagemerkmale	171
	2.2 Rohbausituation	171
	2.3 Bauliche Sondersituationen	172
	2.4 Grundriss- und Nutzungssituationen	174
	3. Wertermittlung	177
	3.1 Verfahrenswahl	177
	3.2 Bodenwert	177
	3.3 Sachwertverfahren	179
	3.4 Ertragswertverfahren	180
	3.5 Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsalternativen	185
	4. Angemessener Marktwert/Fazit	186
VII.	Automeile	187
	1. Einleitung	187
	2. Markttrends	188
	3. Rechtliche Rahmenbedingungen	189
	4. Die Automeile im Detail	191
	4.1 Autohaus Gottfried Schultz	192
	4.2 Peugeot	192
	4.3 Lexus und Toyota	192
	4.4 Renault und Nissan	192
	4.5 Honda und Kroymans	193
	4.6 „Kids world“	193
	4.7 ADAC und Dekra	193
	4.8 Standortentwicklung	194
	5. Autohäuser als Investitionsobjekte	195
	6. Neue Automeilen in Dortmund, Essen und Hongkong	196

7.	Motormeile Zürich	197
8.	Literaturverzeichnis	198
VIII.	Baumärkte	199
1.	Markttrends	199
2.	Die Anforderungen an die Baulichkeiten	200
3.	Die Festlegung des Einzugsgebiets	202
4.	Die Bestimmung des Nachfragepotentials	203
5.	Die Analyse des Wettbewerbs	205
6.	Die Bestimmung des Versorgungsniveaus	206
6.1	Baumärkte nach Bundesländern	208
6.2	Baumarkt-Dichte	209
7.	Die Umsatzentwicklung der Branche	210
8.	Die Umsatzprognose	212
9.	Fazit	213
IX.	Fachmärkte als Sondertyp von Einzelhandelsimmobilien	217
1.	Einleitung	217
1.1	Charakteristik einzelhandelsgenutzter Immobilien	217
1.2	Typen einzelhandelsgenutzter Immobilien	218
2.	Der Markt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland	219
2.1	Allgemeine Situation	219
2.2	Marktsituation Fachmärkte	222
3.	Definition und Charakteristik von Fachmärkten	227
3.1	Gebäudeanforderungen	227
3.2	Flächenbedarf	227
3.3	Wirtschaftliche Nutzungsdauer	228
3.4	Betriebskosten	228
3.5	Drittverwendungsfähigkeit und Nutzungsrecht	228
4.	Rating von Fachmärkten	228
4.1	Systematik des Ratings	229
4.2	Makrostandortqualität	230
4.3	Mikrostandort- und Lagequalität	231
4.4	Objektzustand und -alter	232
4.5	Mieterbonität der Hauptmieter	234
4.6	Mietvertragslaufzeiten der Hauptmieter	235
4.7	Zusammenfassung der Ratingergebnisse	235
5.	Bewertungsmethodik	237
5.1	Discounted-Cashflow-Analyse	237
5.2	Annahmen zur DCF-Analyse	238
6.	Resümee	240
7.	Literatur- und Quellenverzeichnis	240
X.	Wertermittlung von Factory Outlet Centern	243
1.	Entwicklungstrends	243
1.1	Entstehung und Entwicklung des Betriebstyps FOC in den USA	244
1.2	Entwicklung des Betriebstyps FOC in Europa	248

2.	Aspekte der Bewertung	254
2.1	Standortanforderungen	254
2.2	Einzugsgebiet und Marktdurchdringung	255
2.3	Besonderheiten der Flächenkonzeption und des Betriebstypenmixes	256
2.4	Besonderheiten der Sortimentskonzeption und der Preisgestaltung	258
2.5	Der Markencharakter und die Darstellung der Sortimente	259
2.6	Besondere Aspekte der Entwicklung und Vermietung	261
2.7	Genehmigungsverfahren und Baurecht für ein FOC	264
3.	Checkliste und aktuelle Kennzahlen zur Bewertung	265
4.	Literatur	268
XI.	Shoppingcenter	271
1.	Einführung	271
2.	Wertermittlung	271
2.1	Grundlagen	271
2.2	Methodik	272
2.3	Rating	273
3.	Die Bedeutung von Prognosen	275
4.	Erstellung des Objektratings	275
4.1	Methodik	275
4.2	Komponenten	277
5.	Ermittlung des Marktwerts	280
5.1	Cashflow-Prognose	280
5.2	Diskontierungszinssatz	281
6.	Zusammenfassung	282
7.	Literatur	282
XII.	Hotels – Immobilien mit Zukunft	283
1.	Einleitung	283
1.1	Zur Entstehungsgeschichte von Hotels	283
1.2	Künftige Entwicklung	283
2.	Marktüberblick	284
3.	Betriebsformen	286
4.	Das kleine 1 x 1 der Hotelbetriebswirtschaft	287
4.1	Hoteltypen, Kategorien und andere Differenzierungsmerkmale	287
4.2	Begriffsdefinitionen	291
5.	Grundlagen	291
6.	Bewertungsstandards und Methoden	293
6.1	DCF-Methode	294
6.2	Ermittlung relevanter Cashflows	295
6.3	Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsfuß	297
6.4	Abschläge vom Cashflow-basierten Ertragswert	298
6.5	Berücksichtigung der Abgrenzung des Reinvestitionszyklus	298
7.	Typisierte Ergebnisrechnungen	298
7.1	Überblick	298
7.2	Erträge	299

7.3	Aufwendungen Serviceabteilungen (Gemeinkosten)	302
7.4	Betriebsergebnis nach Gemeinkosten (GOP)	302
7.5	Cashflows in Abhängigkeit vom Betriebskonzept	302
7.6	Return on Investment	304
8.	Literatur	309
XIII.	Bewertung von Industrieliegenschaften	311
1.	Vorbemerkung	311
2.	Das Going-Concern-Prinzip	312
3.	Der Marktwertbegriff	312
4.	Immobilienleasing	314
4.1	Markttrends im Immobilienleasing	315
4.2	Die Laufzeit von Leasingverträgen	316
5.	Die Marktmiete	316
5.1	Die fiktive nachhaltige Miete	316
5.2	Die Kostenmiete	318
6.	Die Bewirtschaftungskosten	319
6.1	Die Abschreibung	319
6.2	Die Verwaltungskosten	319
6.3	Die Betriebskosten	319
6.4	Die Instandhaltungskosten	320
6.5	Das Mietausfallwagnis	320
6.6	Bewirtschaftungskosten bei Going-Concern-Bewertungen	320
7.	Die wirtschaftliche Nutzungsdauer	320
8.	Der Liegenschaftszinssatz	321
9.	Sachwert oder Ertragswert	322
10.	Die Ableitung des Marktwerts	323
11.	Plausibilisierung	324
12.	Fazit	325
13.	Literatur	325
XIV.	Bewertung ehemaliger bahneigener Liegenschaften	327
1.	Ursachen des erhöhten Bewertungsbedarfs	327
2.	Anforderungen an Planungsbehörden und Stadtentwicklung	329
2.1	Flächenaufkommen	329
2.2	Stadtentwicklung und Planungsbedarf	330
3.	Planungsrechtliche Besonderheiten	331
3.1	Allgemeines	331
3.2	Freistellung (Entwidmung)	332
3.3	Planungsrecht: Beurteilung und Festsetzung	333
4.	Standortpotenzial	335
4.1	Chancen	335
4.2	Risiken	337
5.	Wertermittlung	338
5.1	Wertermittlung für Bauerwartungsland	341
5.2	Wertermittlung für werdendes Neubauland nach gif	343
5.3	Ableitung des Verkehrswertes	346

XV.	Hauptbahnhöfe in Deutschland – Shoppingcenter von Morgen	347
1.	Definition	347
2.	Historie	347
3.	Entwicklungen	348
4.	Rechtliche Situation	349
5.	Beispiel Frankfurt	350
5.1	Allgemein	350
5.2	Lage	352
5.3	Daten + Fakten	352
5.4	Umsätze	353
5.5	Flächenproduktivität	354
5.6	Mietermix	354
5.7	Flächenplan	355
5.8	Centermanagement	355
5.9	Zusammenfassung	356
6.	Wertigkeit der Immobilie	356
7.	Fazit	362
8.	Quellen	363
XVI.	Flughäfen	365
1.	Allgemeines	365
2.	Bodenwerte	371
3.	Marktwert	375
3.1	ADV-Kennzahlen für Flughäfen	375
3.2	Gebäude-Sachwerte	382
3.3	Gebäude-Ertragswerte	383
4.	Fazit	384
5.	Literatur	384
XVII.	Verkehrswertermittlung für Parkhäuser	385
1.	Das Parkhaus – eine Spezialimmobilie	386
2.	Definition	387
3.	Charakteristika der Nutzergruppen	387
4.	Technik und Ausstattung	388
5.	Baukosten	389
6.	Praktische Erfahrungswerte von Investoren	390
7.	Bewirtschaftungskosten/Betriebskosten	391
8.	Betriebskosten	392
9.	Parkhaus-Bewirtschaftung	392
10.	Die größten privaten Parkhausbetreiber Deutschlands	393
11.	Die größten öffentlichen Parkhausbetreiber Deutschlands	394
12.	Checkliste zum Einschätzen der Betreiber	394
13.	Erlöse/Wirtschaftlichkeit	395
14.	Verweildauer von Kurzparkern	396
15.	Ausblick	396
16.	Beispielrechnung (Jahresbetrachtung)	398
17.	Konsequenzen für den Bewerter	399

XVIII. Tankstellen	401
1. Definition	401
2. Markttrends	402
3. Wertermittlung	403
3.1 Standortanforderungen	404
3.2 Pachtansätze	405
3.3 Ermittlung der Ertragskraft der baulichen Anlage: Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszins, Gesamt- und Restnutzungsdauer	409
4. Literaturhinweise	411
XIX. Bewertung von Grundstücken mit Windenergieanlagen	413
1. Vorbemerkungen	413
2. Technische Daten	415
2.1 Errichtung und Technik	415
2.2 Planung der WEA-Standorte	417
2.3 Stromeinspeisevergütung	419
3. Nutzungsentgelte	423
3.1 Nutzungsentgelte vor EEG	423
3.2 Nutzungsentgelte nach EEG	424
3.3 Aufteilung der Nutzungsentgelte auf Standort- und Umlageflächen	425
4. Wertermittlungsaufgaben	426
4.1 Wertermittlungsgrundsätze	427
4.2 Ermittlung der Bodenwerte	427
4.3 Ermittlung der jährlichen, umsatzabhängigen Nutzungsentgelte	427
4.4 Ermittlung eines einmaligen Ablösebetrages	433
5. Orientierungswerte 2007 bei WEA-Ablösevereinbarungen für Standort- und Umlageflächen	436
6. Einfluss von Windenergieanlagen auf umliegende Grundstücke	439
6.1 Allgemeines	439
6.2 Störgefühle von Windenergieanlagen	440
6.3 Windenergieanlagen in der Rechtsprechung	440
7. Literaturhinweise	442
XX. Logistikkimmobilien	445
1. Einleitung	445
2. Begriffsbestimmungen und Geschäftsfelder	446
2.1 Definitionsspektrum	446
2.2 Geschäftsfelder	447
3. Logistikkimmobilien	451
3.1 Definition Logistikkimmobilie	451
3.2 Typen von Logistikkimmobilien	451
4. Anforderungsprofil an Logistikkimmobilien	453
4.1 Standortwahl und Drittverwertbarkeit	453
4.2 Anforderungsprofil	453
5. Bodenpreise, Standortwahl und Cluster	454

5.1	Bodenpreistheorie	454
5.2	Europäische Verkehrskorridore und Logistik-Cluster	458
6.	Marktparameter	464
6.1	Angebot	464
6.2	Nachfrage	465
6.3	Miete	466
6.4	Weitere Mietvertragskonditionen – Vertragslaufzeit	466
6.5	Investmentmarkt	467
7.	Literaturangaben	468
XXI.	Kirchenimmobilien	469
1.	Definitionen	469
2.	Marktsituation	470
3.	Management kirchlicher Liegenschaften	477
4.	Wertermittlung	478
4.1	Bautechnische Besonderheiten	478
4.2	Wertermittlungsmethoden	478
5.	Fazit	480
6.	Literaturhinweise	480
XXII.	Immobilien mit öffentlicher Nutzung	481
1.	Einleitung	481
2.	Werte ohne Bezug zum Markt	481
2.1	Einheitswert	481
2.2	Beleihungswert	482
2.3	Grundbesitzwert	482
2.4	Buchwert	482
2.5	Buchwert nach Länder-Bewertungsrichtlinien	484
2.6	Kalkulatorischer Wert	486
3.	Werte bei gewöhnlichen Marktverhältnissen	487
3.1	Verkehrswert im Umlaufvermögen	488
3.2	Verkehrswert im Anlagevermögen	488
4.	Werte bei ungewöhnlichen Marktverhältnissen	488
4.1	Zuschlagswert	489
4.2	Börsenwert	489
4.3	Entschädigungswert	489
5.	Schlussbetrachtung	490
6.	Literaturhinweise	490
XXIII.	Seniorenimmobilien	491
1.	Begriffsklärung	491
2.	Markttrends	494
3.	Anforderungen	497
3.1	Standort	497
3.2	Gebäudeanforderungen	498
3.3	Flächenbedarf	499
3.4	Größe	501
3.5	Besonderheiten	502

4.	Wertermittlungsverfahren	503
5.	Altenpflegeheim	504
5.1	Rechtsgrundlagen	504
5.2	Wertparameter	505
6.	Betreutes Wohnen	511
6.1	Rechtsgrundlagen	511
6.2	Wertparameter	511
7.	Bewertungsbeispiel	514
7.1	Ausgangsbasis	514
7.2	Ertragswertberechnung	515
7.3	Sachwertberechnung	516
7.4	Schlussbemerkungen	516
8.	Literaturverzeichnis	516
XXIV.	Bordelle und bordellartige Amüsierbetriebe	519
1.	Definitionen	519
1.1	Bordelle	519
1.2	Objekte mit bzw. ohne Barbetrieb	519
1.3	Club	520
1.4	Swinger-Clubs	520
2.	Genehmigung	520
3.	Bewirtschaftung/Bewertung	520
3.1	Erträge	521
3.2	Bodenwert/Bodenwertverzinsung	522
4.	Zusammenfassung	523
XXV.	Hochhäuser	525
1.	Markttrends	525
2.	Wertermittlung	527
2.1	Flächenbedarf	527
2.2	Gebäudeanforderungen	527
2.3	Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer	531
2.4	Wertermittlungsmethode	531
2.5	Bodenwertermittlung	532
2.6	Mietansätze	532
2.7	Bewirtschaftungskosten	533
2.8	Leerstand	533
2.9	Liegenschaftszinssatz/Diskontierungszinssatz	534
2.10	Netto-Anfangsrenditen	534
2.11	Ansätze im Sachwertverfahren	535
2.12	Besonderheiten	535
XXVI.	Rechenzentren	537
1.	Marktsituation	537
2.	Besonderheiten und Drittverwendungsfähigkeit	537
3.	Mietansätze	538
4.	Wertermittlung	539

4.1	Nutzungsdauer	540
4.2	Freilegungskosten	540
4.3	Bewirtschaftungskosten	541
4.4	Werthaltigkeit	541
XXVII.	Technologie- und Wissenschaftsparks	543
1.	Probleme der Wertfindung für Gewerbeflächen	545
1.1	Planungsrecht	546
1.2	Aktuelle Bodenrichtwertausweisung	547
1.3	Verknüpfung gewerblicher Nutzungen mit den Bodenrichtwerten	548
2.	Differenzierung gewerblicher Mischnutzung, Lösungsansatz	549
2.1	Nutzungsorientierte Abgrenzung gewerblicher Tätigkeiten	550
2.2	Zuordnungsproblematik bei der Gewerbeansiedlung	556
2.3	Nutzungsbezogene Zuordnung	557
2.4	Unternehmensbezogene Zuordnung	559
2.5	Verfahrenskritik	563
3.	Anwendung	564
4.	Beispiel	569
5.	Zusammenfassung	572
Die Herausgeberin	573
Die Autoren	574
Stichwortverzeichnis	589

Abkürzungsverzeichnis

ADV	Arbeitsgemeinschaft Deutscher Verkehrsflughäfen
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Alt.	Alternative
Anl.	Anlage
Art.	Artikel
ArbStättV	Arbeitsstätten Verordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung
bearb.	bearbeitet
betr.	betrifft
bzw.	beziehungsweise
BEG	Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW
BelWertV	Beleihungswertverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BKI	Baukosten-Informationszentrum Deutscher Architektenkammern
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
Buchst.	Buchstabe
BTG	Bundesverband Tankstellen und gewerbliche Autowäsche Deutschland e.V.
bez.	bezüglich
ca.	circa
CM	Case Mix
CMI	Case Mix Index
ders.	derselbe
d.h.	das heißt
„Doppik“	doppelten Buchführung
ebd.	ebenda
DRG	Diagnosis Related Groups
EEG 2000	Erneuerbare-Energien-Gesetz 2000
EIM	Eisenbahnimmobilien Management
einschl.	einschließlich
ENeuOG	Gesetz zur Neuordnung des Eisenbahnwesens und andere
et al.	und andere
EVS	European Valuation Standards
etc.	et cetera
evtl.	eventuell
e.V.	eingetragener Verein
exkl.	exklusive
f./ff.	(folgende)

Abkürzungsverzeichnis

gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
grd.	grundsätzlich
HGB	Handelsgesetzbuch
h.M.	herrschende Meinung
hrsg.	herausgeben
Hrsg.	Herausgeber
i.A.	im Auftrag
IBFW	krankenhausindividuelle Basisfallwert
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.d.S.	in der Sache
IFRS	International Financial Reporting Standards
InEK	Institut für das Entgeltsystem im Krankenhaus
inkl.	inklusive
insbes.	insbesondere
i.S.v.	im Sinne von
i.V.	in Vertretung
i.V.m.	in Verbindung mit
IVS	International Valuation Standards
IVSC	International Valuation Standards Committee
IWR	Internationalen Wirtschaftsforums Regenerative Energien (IWR)
KhBauVO	Krankenhaus Bauverordnung
LBFW	Landesbasisfallwert
Lit.	Literatur
lt.	laut
m.	Meter
max.	maximal
m.E.	meines Erachtens
min.	minimal -er/e
Min.	Minute(n)
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
mtl.	monatlich
MVZ	Medizinische Versorgungszentren
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
MwSt.	Mehrwertsteuer
nachf.	nachfolgend
n.F.	neue Fassung
Nr.	Nummer

o.a.	oben angegeben
o.ä.	oder ähnlich
PfandBG	Pfandbriefgesetz
p.a.	pro anno
Pos.	Position
pp.	per procura
Prof.	Professor
rd.	rund
S.	Seite
s.a.	siehe auch
s.o.	siehe oben
sog.	so genannt(e)
Std.	Stunde(n)
Tab.	Tabelle
Tel.	Telefon
TLG	Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft
u.Ä.	und Ähnliches
u.a.	unter anderem
u.E.	unseres Erachtens
USALI	Uniform System of Accounts for the Lodging Industry
usw.	und so weiter
u.U.	unter Umständen
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
v.	von
v.a.	vor allem
Verf.	Verfasser
vgl.	vergleiche
v.H.	vom Hundert
Vorbem.	Vorbemerkung
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetzes
wg.	wegen
WertV	Wertermittlungsverordnung
WEAErl	Windenergieanlagen-Erlass
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
z.B.	zum Beispiel
z.Hd.	zu Händen
Ziff.	Ziffer
zit.	zitiert
z.T.	zum Teil
zzgl.	zuzüglich
z.Zt.	zurzeit

Die Herausgeberin

Gabriele Bobka

Immobilienwirtin (Dipl. DIA), Studium Geschichte, Germanistik, Politik; Aufbaustudium zur Fachjournalistin und PR-Beraterin, arbeitet als Freie Wirtschaftsjournalistin mit dem Schwerpunkt Immobilien und Immobilienbewertung für die Fachpresse, regionale und überregionale Tageszeitungen. Sie ist Chefredakteurin der Fachzeitschriften „Der Immobilienbewerter“, Bundesanzeiger Verlag, und „Input-Zeitschrift für die Wirtschaft“, Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg, Buchautorin und Moderatorin. Lehrtätigkeit an der Steinbeis-Hochschule Berlin; Organisation von immobilienwirtschaftlichen Kongressen und Seminaren. Langjährige praktische Erfahrungen als Journalistin, Dozentin, Unternehmerin im Bereich Immobilienconsulting, Geschäftsführerin eines immobilienwirtschaftlichen Branchenverbandes und PR-Beraterin; Mitglied in der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). Kontakt: gabrielebobka@t-online.de



Die Autoren

Thomas Albertin, Geschäftsführer der Vota Freizeit und Spezialimmobilien GmbH

Dipl. Geograph und Immobilienfachwirt Thomas Albertin hat an den Universitäten Köln und Göttingen sowie Dublin studiert und ist Geschäftsführer der Vota Freizeit und Spezialimmobilien GmbH in Hamburg (www.vota.biz). Er beschäftigt sich seit über elf Jahren mit Projekten im Freizeitimmobilien- und eng damit verbunden im Tourismusmarkt. Der Schwerpunkt seiner Tätigkeit liegt in der Beratung, Planung und Realisierung von Freizeitimmobilien vom Aquarium bis zum Zoo.



Werner H. Altenschmidt, geschäftsführender Gesellschafter der Kemper's Consulting GmbH

Werner H. Altenschmidt, Diplom-Kaufmann, hat an der Universität Münster Betriebswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Steuerrecht/Wirtschaftsprüfung studiert. Nach zweijähriger Tätigkeit im Bereich Konzeptionierung und Vertrieb von steuerbegünstigten Wohnimmobilien trat er in die Kemper's Gruppe ein. Hier arbeitete er zunächst in den Bereichen Vermietung und Investment, bevor er den Bereich Consulting aufbaute. Heute ist er geschäftsführender Gesellschafter der Kemper's Consulting GmbH.



Klaus Belgardt, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von Grundstücken

Klaus Belgardt, staatlich geprüfter Betriebswirt, Sachverständiger bei Rödl & Partner ImmoWert GmbH Immobilienbewertungsgesellschaft, von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Gründungsmitglied Gif-Arbeitskreis Mietfläche Büro, Ausschreibung Entwicklung „Westhafen Frankfurt“. 20jährige Tätigkeit in namhaften Maklerhäusern (DTZ, Angermann). Tätigkeitsschwerpunkte: Immobilienbewertung nach normierten Verfahren gemäß WertV und WertR, Immobilienbewertung von Gewerbe-, Industrie- und Verwaltungsbauten sowie Sonderimmobilien und Wohnimmobilien, Beratende Bewertung, Risikobewertung von Immobilienprojekten, Miet- und Pachtwertermittlung, Mandantenakquise und -betreuung.



**Dr. Thomas Beyerle, Bereichsleiter Research & Strategie,
DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH**

Zuvor Leiter Referat Research bei Dr. Lübke Immobilien GmbH, Stuttgart, Dresdner Bank Immobiliengruppe, Frankfurt, Allianz Dresdner Immobiliengruppe/Allianz Global Investors, Frankfurt, regelmäßige Veröffentlichungen zum Immobilienmarkt, Referent bei immobilienwirtschaftlichen Veranstaltungen, Lehrbeauftragter an der BA Stuttgart/Leipzig, ADI Stuttgart/Hamburg, ebs, irebs, FH Biberach, FH Kaiserslautern, INREV: Member Research Committee, Gif e.V.: Leiter AK II „Marktanalyse und Bedarfsprognose“.



**Heidi Bösch, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von Grundstücken**

Heidi Bösch, Betriebswirtin (Dipl. VWA), Immobilienwirtin (Dipl. DIA), Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von Grundstücken, seit 1996 von der IHK Südl. Oberrhein öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke. Seit 2003 Sachverständigensozietät Bösch, Fehr & Kollegen mit Firmensitz in Freiburg und einer Zweigstelle in Baden-Baden. Tätigkeitsschwerpunkt: Bewertung von Immobilienportfolio, gewerblichen Immobilien und Büroimmobilien, bundesweit.



**Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke, Direktor des Instituts
für Finanzwissenschaft II**

Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke studierte Volkswirtschaftslehre; 1974: Promotion; 1980: Habilitation; 1985: Berufung auf eine Professur (C3) für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Finanzwissenschaft, an der Universität der Bundeswehr Hamburg; 1988: Berufung auf eine Professur (C4) für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Finanzwissenschaft und Monetäre Ökonomie, an der Universität Freiburg i. Br.; 2000: Ehrendoktorwürde der Universität Basel; Studienleiter der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg und der VWA für den Regierungsbezirk Freiburg, Aufsichtsratsvorsitzender der DIA Consulting AG, Direktor des finanzwissenschaftlichen Instituts der Universität Freiburg.



Clemens Gehri, MRICS

Dipl.-Kfm., ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK Augsburg), Immobilienökonom (ebs), Chartered Valuation Surveyor (London) und Associated Member of the Appraisal Institute (Chicago) mit Büros in München und Kempten, Partner in der Grundstücks-sachverständigengesellschaft VALEURO Kleiber und Partner (Frankfurt/M.).



Wolfgang Jahn, öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger Grundstücksbewertung

Studium an der Ingenieurschule in Eckernförde mit Vertiefung im konstruktiven Ingenieurbau mit Abschluss. Durch die Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim öffentlich bestellt und vereidigt (seit 1998 unbefristet) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, ehrenamtlicher Gutachter des Gutachterausschusses der Stadt Hannover und seit 1999 auch des Landkreises, Berufung zum Mitglied des Wissenschaftlichen Fachbeirates des BDGS. Tätigkeitsschwerpunkte: Bewertung von Wohnimmobilien aller Art und gemischt genutzten Grundstücken, Bewertung von gewerblich genutzten Grundstücken (Produktion, Gewerbe, Auto-Häuser, Fitness- und Freizeitanlagen, Hotels, Datencenter), Bewertung von Einzelhandelsimmobilien (SB-Märkte, Kaufhäuser, Einkaufszentren), Bewertung von Sozialimmobilien (Alten- und Pflegeheime, Reha-Kliniken, Akut-Kliniken).



Dr.-Ing. Dagmar Joeris, Sachverständige für Immobilienbewertungen

Dr.-Ing. Dagmar Joeris, Vermessungsassessorin, Beratende Ingenieurin, selbständige Sachverständigentätigkeit, Mitautorin zahlreicher Fachpublikationen, Dozententätigkeit unter anderem an der Universität Bonn, beim Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum und der Ingenieurakademie West e.V., in Düsseldorf, Mitglied des Arbeitskreises 6 „Immobilienwertermittlung“ des Deutschen Vereins für Vermessungswesen (DVW) (1998-2006), persönliches Mitglied der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), hier Mitglied des Arbeitskreises 3 „Marktwertermittlung“, Mitglied der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen.



Arnd Klein, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Arnd Klein, Architekt, Betriebswirt (VWA) und öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Er ist Leiter der nationalen Immobilienbewertung der Westdeutschen Immobilienbank. Berufs- und Bewertungserfahrung sammelte er seit 1996 in verschiedenen Architekturbüros und der WestLB AG. Herr Klein ist Mitglied der Kommission für Bewertungsfragen des Bundesverbandes Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB).



Marcel Köhler, Sachverständiger für Grundstücksbewertung

Marcel Köhler, Dipl.-Ing. Architekt, Diplomabschluss 2001, Fachhochschule Münster Fachbereich Architektur, Mitarbeit in diversen Architekturbüros; zuständig für Planung, Ausführung und Wertermittlung von Gebäuden in den Bereichen Wohnungs-, Gewerbe-, Industrie-, Hotel- und Sozialbauten. Seit 2005 Mitarbeiter der Westdeutschen Immobilienbank AG, Mainz und Münster, als Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken.



Ralph Korduan, Zertifizierter Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M)

Ralph Korduan, Dipl.-Bauing. (FH), Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) für Immobilienbewertung, zertifizierter Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M), ist für die Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg mit der Erstellung von Marktwert- und Beleihungswertermittlungen tätig.



Wolfgang Kubatzki, Partner bei Feri Finance AG

Wolfgang Kubatzki, Diplom-Finanzwirt (FH), Immobilienökonom (ebs), war neun Jahre in der öffentlichen Verwaltung und Kirche im Bereich Grunderwerb und Immobilienmanagement tätig. Von 1990 bis 1998 war er bei der Müller International Immobilien GmbH angestellt und dort zuletzt als Prokurist gesamtverantwortlich für das Immobilienmanagement und das Center Management als Dienstleister für private und institutionelle Anleger. Als Geschäftsführer der BTV Immobilien Management & Consulting GmbH war er von 1998 bis 2000 verantwortlich für die Umstrukturierung des Immobilienportfolios eines Privatinvestors. Seit dem Jahre 2000 ist Wolfgang Kubatzki bei Feri im Bereich Immobilien Portfolio Management und Bewertung tätig, zuletzt mehrere Jahre als Geschäftsführer der Feri Real Estate Management GmbH. Seit 1. Juli 2005 leitet WK als Prokurist in der Feri Rating & Research GmbH die Abteilung Rating & Valuation und ist verantwortlich für Immobilien Research, Immobilienfonds Rating sowie das Rating geschlossener Beteiligungen.



Dr. rer. pol. David Lorenz M.Sc. MRICS Inhaber eines Immobilienbewertungs- und Beratungsunternehmens

David Lorenz studierte Immobilienwirtschaft an der Berufsakademie Stuttgart und Bauprojektmanagement an der Nottingham Trent University (UK) sowie am Waterford Institute of Technology (IRL). Er war wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus an der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Karlsruhe und promovierte dort auf dem Gebiet der Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Immobilienwertermittlungstheorie und -praxis. Im Jahr 2005 gründete er ein Immobilienbewertungs- und Beratungsunternehmen. Neben seiner beruflichen Tätigkeit ist er weiterhin in Forschung und Lehre am Lehrstuhl für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus engagiert. David Lorenz ist Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), der Internationalen Initiative für eine nachhaltig gebaute Umwelt (iISBE) sowie Associate Member des Appraisal Institute.
d.lorenz@property-advisors.de, www.property-advisors.de.



Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf, Universität Karlsruhe

Prof. Thomas Lützkendorf studierte an der Bauhaus Universität Weimar Bauingenieurwesen. Er war als wissenschaftlicher Mitarbeiter an den Lehrstühlen Betriebswirtschaftslehre sowie Bauklimatik und Bauökologie tätig, promovierte auf dem Gebiet der Bewertung des einmaligen und laufenden Energieaufwandes von Hochbauten und habilitierte auf dem Gebiet der Umsetzung von Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung im Baubereich. Seit dem Jahr 2000 ist er Inhaber des Lehrstuhls für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus an der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Karlsruhe. Er vertritt in Lehre und Forschung Themen der Nachhaltigkeit im Baubereich. Unter anderem wird dabei untersucht, wie Nachhaltigkeitsaspekte in die Arbeits- und Verantwortungsbereiche von Akteuren übertragen und in deren Methoden, Instrumente und Entscheidungsabläufe integriert werden können. Thomas Lützkendorf ist Obmann beim DIN zu Fragen des nachhaltigen Planens und Bauens, begleitet den Runden Tisch Nachhaltiges Bauen beim Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und arbeitet u.a. an internationalen und europäischen Normungsvorhaben mit. Er ist Gründungsmitglied der Internationalen Initiative für eine nachhaltig gebaute Umwelt (iiSBE). Universität Karlsruhe (TH), Fakultät für Wirtschaftswissenschaften, Stiftungslehrstuhl Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus, thomas.luetzkendorf@wiwi.uni-karlsruhe.de, <http://housing.wiwi.uni-karlsruhe.de>.



Thomas Matuschowitz, Sachverständiger bei Rödl & Partner ImmoWert GmbH Immobilienbewertungsgesellschaft

Thomas Matuschowitz, Dipl.-Ing. (FH), Studium Bauingenieurwesen an der FH Nürnberg, Sachverständiger für Grundstücke und Gebäude, Wertminderungen, Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nürnberg Land, Sachverständiger bei Rödl & Partner ImmoWert GmbH Immobilienbewertungsgesellschaft, zuvor Sachverständigentätigkeit bei der Landesgewerbeanstalt Bayern (LGA). Tätigkeitsschwerpunkte: Immobilienbewertung nach normierten Verfahren gemäß WertV und WertR, Ermittlung von Feuerversicherungswerten für große Industrieliegenschaften und Flughäfen, Immobilienbewertung von Gewerbe-, Industrie- und Verwaltungsbauten, Ermittlung von Wertminderungen an Grundstücken und Bauwerken, Bewertung kommunaler Liegenschaften im Zuge Umstellung von Kameralistik auf Doppik, Bautenstandermittlungen, Preisprüfungen, Gerichtssachverständiger, Referententätigkeiten zu Bewertungsthemen.



Bianca Metzger, Chartered Valuation Surveyor RICS, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken

Bianca Metzger MRICS, Dipl.-Ing. Architektin, Immobilienökonom (ebs), geboren 1959, seit 1995 Inhaberin des Sachverständigenbüros Metzger, mit Firmensitz in Bad Krozingen und einer Zweigstelle in Karlsruhe. Tätigkeitsschwerpunkte: Bundesweite Wertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, nach nationalen und internationalen Bewertungsverfahren. Seit 2001 von der IHK Südlicher Oberrhein öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, seit 2002 Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe.



Hans Friedrich Molinaro, Geschäftsführender Gesellschafter der gemaba – Gesellschaft für Markt- und Betriebsanalyse

Hans Friedrich Molinaro, Dipl.-Kfm, geschäftsführender Gesellschafter der gemaba. Die Gesellschaft hat sich seit ihrer Gründung 1979 in starkem Maße auf die Lösung standortspezifischer Probleme des DIY-Groß- und Einzelhandels ausgerichtet, wobei Baumärkte einen der Beratungsschwerpunkte darstellen. Die Unternehmenstätigkeit konzentrierte sich neben dem deutschsprachigen Raum auch auf osteuropäische Länder. Mit diversen Unternehmen der deutschen Baumarkt-Branche bestehen überwiegend sehr langfristige Beratungsbeziehungen. Exemplarisch genannt seien in diesem Zusammenhang die Verbundgruppe Zeus/hagebau sowie die Baumarktfilialisten BayWa, Globus, Hellweg und Praktiker. Die gemaba hat sich seit 1982 insbesondere durch ihre in allen wichtigen Branchenpublikationen erwähnte jährliche Baumarkt-Strukturuntersuchung einen Namen gemacht, in der die wichtigsten Daten der Branche kleinräumlich erfasst und kommentiert werden. Kontakt: gemaba – Gesellschaft für Markt- und Betriebsanalyse mbH, Postfach 170107, 51343 Lev.-Hitdorf, Telefon: 02173-41395, E-Mail: gemaba@freenet.de.



Dr. Michael Münchehofe, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücksbewertung

Von der IHK zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Zuvor kaufmännischer Abteilungsleiter kaufmännisches Management Zentralbereich Infrastruktur der Berliner Verkehrsbetriebe AöR (BVG) sowie Mitarbeiter der Dr. Rödl & Partner Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH. 1994: Docteur en sciences économiques (IEP Paris). 1991: Master of Economics (Auckland, Neuseeland). Weitere Informationen unter www.svmuenchehofe.com



Jochen Nagel, Geschäftsführer der Rödl & Partner ImmoWert GmbH, Immobilienbewertungsgesellschaft

Jochen Nagel, Dipl.-Sachverständiger (DIA), ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK Nürnberg), zertifizierter Immobiliensachverständiger ZIS DIAZert (TGA), ist Geschäftsführer der Rödl & Partner ImmoWert GmbH, Immobilienbewertungsgesellschaft. Seit 1999 zeichnet Jochen Nagel verantwortlich für den Gesamtbereich Immobilienbewertung im Hause von Rödl & Partner, einer Prüfungs- und Beratungsgesellschaft mit 2.500 Mitarbeitern an 70 Standorten weltweit. In nur wenigen Jahren ist es Herrn Nagel zusammen mit seinen Mitarbeitern gelungen, ein sehr klares Dienstleistungsprofil rund um das Thema Immobilienbewertung zu entwickeln. Mit gegenwärtig rund 30 angestellten Mitarbeitern, zählt die innerhalb der Rödl & Partner Gruppe eigenständig und eigenverantwortlich agierende ImmoWert GmbH zu den großen Bewertungsgesellschaften in Deutschland.



Axel Neher, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Hotel- und Gaststättengewerbe

Axel Neher, geboren 1969, ist als Sachverständiger für das Hotel- und Gaststättengewerbe öffentlich bestellt und vereidigt. Ausbildung und mehrjährige Erfahrung als Koch und Küchenchef in der internationalen Hotellerie und Gastronomie, seit 2001 als Gutachter im Gastgewerbe tätig. Studium der Wirtschafts- und Kulturwissenschaften an der Fachhochschule Kempten und an der Fernuniversität Hagen.



PD Dr. Harald Nitsch

Jahrgang 1964; Studium der Mathematik und der Volkswirtschaftslehre an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg; Promotion 1994; Habilitation 2003 und Ernennung zum Privatdozenten. Seit 2003 Hochschuldozent an der Universität Freiburg. PD Dr. Nitsch ist Dozent an der Deutschen Immobilienakademie (DIA) und der VWA Freiburg.



Frank Pfaff, selbstständiger Sachverständiger für Immobilienbewertung

Frank Pfaff, Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten, zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024, Bankkaufmann, Bankbetriebswirt, Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, zwanzigjährige leitende Tätigkeit im Verwaltungs- und Baubereich bei der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, Dozent an der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg und der Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie (VWA) Freiburg zum Thema „Bewertung von Immobilien“, Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Freiburg, Mitglied des Prüfungsausschusses der akkreditierten Zertifizierungsstelle.



Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Direktor des finanzwirtschaftlichen Instituts der Universität Freiburg

Prof. Dr. Heinz Rehkugler ist seit 1994 Inhaber des Lehrstuhls für Finanzwirtschaft und Banken an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg. Er ist zugleich Studienleiter der Deutschen Immobilien Akademie an der Universität Freiburg (DIA) und Leiter der Expertengruppe „Immobilien“ der DVFA. Zuvor war er Professor für Finanzwirtschaft an den Universitäten Bremen und Bamberg. Seine Hauptarbeitsgebiete, dokumentiert in zahlreichen Veröffentlichungen, sind Immobilienökonomie, privates Vermögensmanagement und die Analyse von Unternehmen und Finanzprodukten mit quantitativen Methoden.



Dr. rer. pol. Daniela Schaper, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Grundstücksbewertung

Daniela Schaper, Diplom-Kauffrau, Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, International Appraiser (DIA), Promotion an der Universität Freiburg i.Br., Doktorarbeit zum Thema Seniorenimmobilien, Inhaberin eines Sachverständigenbüros in München und Bad Aibling, freiberufl. Autorin und Dozentin.



Matthias Schröder, geschäftsführender Gesellschafter der PKF Industrie- und Verkehrstreuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Matthias Schröder absolvierte nach seiner Ausbildung zum Bankkaufmann bei Schröder Gebrüder & Co. Privatbankiers, Hamburg, ein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Universität München. Von 1972–1976 war er Prüfungsassistent bei der Bayerische Treuhand AG in München. Seit 1977 ist Herr Schröder Wirtschaftsprüfer bei der PKF Industrie- und Verkehrstreuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in München, eigenständiges und unabhängiges Mitglied des internationalen PKF-Netzwerks, und seit 2004 geschäftsführender Gesellschafter. Seine wesentlichen Aufgabengebiete sind internationale Consultingtätigkeiten, Wirtschaftlichkeitsstudien für Hotelprojekte und Bewertung von Hotelimmobilien, Privatisierungen, Unternehmensbewertungen und Investitionsanalysen. Matthias Schröder hat sich in diversen Vorträgen und Veröffentlichungen zum Thema Bewertung von Hotels und Hotelimmobilien geäußert und ist Autor des gleich lautenden Fachbuchs.



Joachim Schubach, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Unternehmensbewertung

Joachim Schubach, Dipl.-Volkswirt, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Unternehmensbewertung, seit 1997 Inhaber des Sachverständigenbüros Schubach in Linz/Rhein (www.schubach.de) mit Niederlassungen in Koblenz, Bonn und Tönisvorst, Mitglied in den Gutachterausschüssen für den Landkreis Neuwied und der Stadt Koblenz, Mitglied im Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten sowie qualifizierten Sachverständigen: Tätigkeitsschwerpunkte: Bewertung von Spezialimmobilien, bundesweit: Hotels, Einkaufspassagen, Seniorenwohnheime, Tankstellen, Schwimmbäder/Thermen, Kliniken, Kleinbetriebe aller Art.



Dr.-Ing. Walter Schwenk, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücksbewertung

Dr.-Ing. Walter Schwenk, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, derzeit in der Bürogemeinschaft Rek und Dr. Schwenk, und öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke. Seit etwa 1991 mit der Bewertung und Verfahrensbetreuung in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen verschiedener Bundesländer befasst. Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und stellvertretender Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg. Mitglied des Arbeitskreises 6 Immobilienwertermittlung des Deutschen Vereins für Vermessungswesen (DVV). Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung. Mitveranstalter im Institut für Städtebau, Berlin. Kommentator in „Praxis der Grundstücksbewertung“. Mitglied des Präsidiums des BDVI. Leiter BDVI-Kommission Wertermittlung. Schriftleiter BDVI-FORUM.



Ulrich Springer, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücksbewertung

Dipl.-Ing. Ulrich Springer. Seit 1980 von der IHK zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken. Seit 1994 Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Potsdam. Stellvertretender Vorsitzender des Verbandes der vereidigten Sachverständigen Berlin und Brandenburg (VVS) 2002 - 2007. Seit 15 Jahren zuständig für die Fort- und Weiterbildung im VVS. In dieser Funktion seit 10 Jahren gemeinsame Lehrprogramme und -veranstaltungen mit der IHK Berlin. Weitere Informationen unter www.sv-springer.de



Sebastian Steinert, Consultant der Kemper's Consulting GmbH

Sebastian Steinert, Diplom-Wirtschaftsingenieur, ist seit erfolgreichem Abschluss seines Studiums des Wirtschaftsingenieurwesens mit der Fachrichtung Bauingenieurwesen an der Fachhochschule Lippe & Höxter sowie Auslandssemestern an der University of Florida und der Libera Università di Bolzano in der Kemper's Consulting GmbH als Consultant tätig. Sein Tätigkeitsbereich umfasst schwerpunktmäßig die Bewertung großer Einzelhandelsimmobilienportfolios.



Herbert Troff, Leitender Vermessungsdirektor

Dipl.-Ing. Herbert Troff, Leitender Vermessungsdirektor, studierte Geodäsie an der Universität Hannover, Leiter der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich (Ostfriesland); Vorsitzender/Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte; Mitglied im Fachbeirat Bewertung der BVVG – Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Berlin; Autor zahlreicher Veröffentlichungen in Fachzeitschriften zum Immobilienmarkt/zur Immobilienbewertung; Lehrauftrag bei der Deutschen Immobilien-Akademie der Universität Freiburg, Mitherausgeber/Mitautor von „Praxis der Grundstücksbewertung“.



Frank Peter Unterreiner, Immobilienjournalist

Frank Peter Unterreiner arbeitet seit 1985 als freier Journalist. Der Betriebswirt konzipierte 1996 die Immobilienmarkt-Verlagsbeilagen der Frankfurter Allgemeinen Zeitung und ist seither für deren Redaktion verantwortlich. Er schreibt ferner für den „Immobilien Manager“, „Immobilienwirtschaft“, Wirtschafts magazine, überregionale Tageszeitungen, ist Redaktionsmitglied des Newsletters „Der Immobilienbrief“ sowie Autor und Mitautor mehrerer Fachbücher. An der Hochschule Nürtingen-Geislingen lehrt Unterreiner seit 1998 am Studiengang Immobilienwirtschaft. Die „andere Seite des Schreibtisches“ lernte Unterreiner 1989 bis 1994 kennen. Damals baute er die Abteilung Öffentlichkeitsarbeit und Presse einer Bank mit auf.



Thomas Veith, Geschäftsführer APCOA Autoparking GmbH

Diplom-Geograph Thomas Veith, Geschäftsführer der APCOA Autoparking GmbH, studierte Betriebswirtschaft und Verkehrsplanung. Seit 1996 ist er an unterschiedlichen Standorten für das Unternehmen als Business Development Manager und als Geschäftsführer tätig. Daneben ist er an der European Business School als Dozent tätig, Mitglied in der Deutschen Verkehrswissenschaftlichen Gesellschaft und dem Bundesverband der Parkgaragenbetreiber e.V. Köln.



Roland R. Vogel

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschl. Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke IfS-Zert-Nr. 021045, Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024. Seit 2000 Dozent in Aus- und Fortbildungslehrgängen der IHK Berlin. Präsident des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. seit 2007.



Dr. Joachim Will, Geschäftsführer des ecostra-Instituts für Wirtschafts- und Strategieberatung in Wiesbaden

Studium der Soziologie, Volkswirtschaft und Politikwissenschaft an den Universitäten Tübingen, Konstanz und an der London School of Economics (LSE). Promotion bei Lord Ralf Dahrendorf (St. Antonys´ College, Oxford). 1996 bis 1999 Projektleiter in der Zentrale der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg. 1999 bis 2006 Geschäftsführer der GMA-Zweigniederlassung Wien (Österreich). 2006 Head of Research and Consulting bei der Thomas Daily GmbH, Freiburg im Breisgau. Seit 2007 Gründer und Geschäftsführer des Instituts ecostra. Autor mehrerer Fachpublikationen zu Fragen der Standortentwicklung im Einzelhandel. Sachgutachter im Auftrag verschiedener Verwaltungsgerichte in Deutschland und Bezirksgerichte in Österreich zur Raumverträglichkeit von Einzelhandels-großprojekten sowie zu kartellrechtlichen Fragestellungen.



Birgitt Wüst, freie Sachverständige und Wirtschaftsjournalistin

Birgitt Wüst, Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten, arbeitet als freie Sachverständige und Wirtschaftsjournalistin in Freiburg. Im Frühjahr 2006 gründete sie mit Kollegen das Büro „h3w wirtschaftsjournalisten“ in Freiburg, das sich mit den neuesten Entwicklungen an den internationalen Immobilienmärkten befasst und in Tageszeitungen und Magazinen im In- und Ausland publiziert.



Stephan Zehnter, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken

Stephan Zehnter ist seit über 20 Jahren in unterschiedlichsten Positionen der Immobilienwirtschaft tätig. Nach dem Studium der BWL und diversen Aufbau-/Kontaktstudien übernahm er Aufgaben im Konzern zweier deutscher Großbanken. Als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten in der Sozietät Dröge, Gebele, Zehnter in München wird er seit vielen Jahren von zahlreichen Amts-, Land- und Oberlandesgerichten beauftragt. Für institutionelle Auftraggeber ist neben der ertragswirtschaftlichen Schwerpunktsetzung auch die internationale Ausrichtung als chartered surveyor von Bedeutung. Stephan Zehnter ist als Dozent an der Deutschen Immobilien Akademie, für das Institut für Sachverständigenwesen (ifs), der IHK Akademie (Westerham), den Immobilienverband Deutschland (ivd) sowie weitere Institute tätig. Er ist Mitglied mehrerer Fach- und Sachverständigenausschüsse sowie Mitglied im Bundesverband der Immobilien Investment Sachverständigen (BIIS).



Christian Zobel, Sachverständiger bei Rödl & Partner ImmoWert GmbH Immobilienbewertungsgesellschaft

Dipl.-Ing. Christian Zobel ist seit fast zwei Jahrzehnten in der Immobilienbewertung tätig und hat die Branche in diesem Zeitraum mit all ihren Facetten kennengelernt. Nach dem Studium des Vermessungswesens begann er in der kommunalen Grundstücksbewertung Berlin das Fachwissen von der Pike auf zu erlernen und später in langjähriger Tätigkeit bei renommierten Sachverständigenbüros zu vertiefen. Seit 2007 ist er im großen Team der Rödl & Partner ImmoWert GmbH zuhause. Zu seinen Tätigkeitsschwerpunkten zählen die Wertermittlung von Spezialimmobilien, die Auswertung und marktorientierte Anwendung von Vergleichswerten sowie die Portfoliobewertung.



Stichwortverzeichnis

3-5-Programm 355

A

Abgehende Kirchgrundstücke 479
Ablösebetrag 413, 433
Absatzkonzept 213
Abschreibung 319
Abzinsung 47
Akut-Kliniken 154
All-Risk Yield 16
Altenpflegeheim 504
 Bewertungsbeispiel 514
 Bewirtschaftungskosten 509
 Gesamtnutzungsdauer 510
 Herstellungskosten 510
 Liegenschaftszinssatz 509
 Wertparameter 505
Altenpflegeheime 493
Altenpflegeheime siehe auch Seniorenim-
mobilien 491
Altenwohnheime 493
Altlasten 337, 345
Altlastenrisiko 410
Anlaufphase 120
Anschaffungskosten 482
Apotheken 123
Aquarien 85
Aquariumskonzept 96
Arenahotel 290
Ärztelhäuser 123
 Gebäudeanforderungen 128
 Leerstand 132
 Liegenschaftszinssatz 131
 Markttrends 126
 Wertermittlung 127
Arztpraxen
 Zusammenschlüsse 123
Aufwandstruktur 377
Ausbau
 Bürohochhaus 531
Ausfallwahrscheinlichkeit 36
Auslastung
 Reha-Kliniken 157
Ausstellungshallen 174
Autobahnhotel 290

Autobahntankstellen 401

Autohaus 169

 Ausstellungshalle 174

 Automeile 188

 bauliche Sondersituationen 172

 Betriebsleiterwohnung 182

 Bewirtschaftungskosten 182

 Drittverwendungsfähigkeit 185

 Ertragswertverfahren 180

 Grundriss 174

 Lagemerkmale 171

 Lager- und Nebenflächen 176

 Rohbausituation 171

 Sachwertverfahren 179

 Serviceannahme 175

 Sondernutzungen 181

 Standort 179

 technische Betriebsausstattungen 180

 Umweltauswirkungen 172

 Wertermittlung 177

Automatische Inflationsindexierung 52

Automeile 187

 Gestaltungssatzung 190

 Rechtliche Rahmenbedingungen 189

 Standortentwicklung 194

B

Bahnflächen

 Altlasten 337

 Entbehrlichkeit 333

 Freistellung 332

 planungsrechtliche Besonderheiten 331

 Standortpotenzial 335

Bahnhofsgebäude 347

Bahnhofshotel 290

Bahnreform 348

Bahnwärterhäuser 339

Barbetrieb 519

Barwert 120

Basisfallwert

 individueller 139

 krankenhausindividueller 136

Basiszinssatz 53

Bauliche Randbedingungen

 Reha-Kliniken 156

- Baunebenkosten 11
 - Baunutzungsverordnung 520
 - Baustoff-Drive-Inn 201
 - Baustruktur 205
 - Bauwertermittlung
 - Krankenhäuser 139
 - Beach-Sportplatz 87
 - Beizulegender Wert 305
 - Beleihungswert 120, 482
 - Benchmarks 272
 - Berechnungsgrundlagen
 - Reha-Kliniken 159
 - Berlin Adlershof 543
 - Berliner Citykirchen 474
 - Berücksichtigungsklauseln 470
 - Beschaffungslogistik 448
 - Besuchfrequenz 90
 - Beta-Faktor 43
 - Betreiberimmobilien
 - Seniorenimmobilien 502
 - Betreiberkonzept
 - Hochhäuser 528
 - Betreiberwohnungen 519
 - Betreutes Wohnen 492, 511
 - Bewirtschaftungskosten 512
 - Gesamtnutzungsdauer 513
 - Liegenschaftszinssatz 513
 - Wertparameter 511
 - Betreutes Wohnen siehe auch Seniorenimmobilien 491
 - Betriebsanlagen 327
 - Betriebsbewertung 292
 - Betriebsgrundstücke 313
 - Betriebsleiterwohnung
 - Autohaus 176
 - Betriebstypenvielfalt 113
 - Betriebsvergleich
 - Gastronomie 118
 - Bewertungsbasierte Indices 32
 - Bewirtschaftungskosten
 - Altenpflegeheim 509
 - Autohaus 182
 - Betreutes Wohnen 512
 - Gesundheitsimmobilien 130
 - Hochhäuser 533
 - Kalkulatorische 11
 - Tankstellen 409
 - Bilanzierung 312
 - Binnenlandstandort 429
 - Bistum Freiburg 477
 - Bleibender Kirchenbedarf 479
 - Blue Book 294
 - Boardinghaus 287
 - Bodenpreise
 - Logistikimmobilien 454
 - Bodenpreistheorie 454
 - Bodenrichtwerte 356
 - Bodenwert
 - angemessener 556
 - Autohaus 177
 - Bodenwertermittlung
 - Hochhäuser 532
 - Krankenhäuser 138
 - Bonitätsrating 273
 - Börsenwert 489
 - Bowlingbahn 83
 - Branchenmix 279, 354
 - Branchenrisiko 409
 - Branchenstärke 279
 - Brand 286
 - Brand Lands 101
 - Bruttorendite 29
 - Bruttowertschöpfung
 - Unternehmen 561
 - BTG-Jahresbericht 405
 - Buchwert 314, 482
 - Budget 289
 - Budget-Design-Hotel 283
 - building passport 66
 - Bundeseisenbahnvermögen 327
 - Bundesimmissionsschutzgesetz 439
 - Büro- und Sozialbereiche
 - Autohaus 175
 - Bürohochhaus
 - Ausbau 531
 - Bürohochhäuser 528
- C**
- Capital Asset Pricing Model 42
 - Case Mix Index 137
 - Cashflow 30
 - Centerwettbewerb 278
 - Children Entertainment Center 97
 - Clubs 520
 - Cluster
 - Logistikimmobilien 454

Comparables 324
 competitive set 306
 Containerbahnhöfe 327

D

data analysis methods 69
 DCF-Methode 237
 DCF-Verfahren 16, 48, 271, 272, 358
 decision support tools 69
 Demografiewandel 6
 Denkmalschutz 476
 Bahnflächen 338
 Design- und Themenhotel 290
 Designer Outlet Center 243
 Deutsche Bischofskonferenz 472
 Diagnosebezogene Fallgruppen 136
 Diagnosis Related Groups 136
 Diagnosis Related Groups) 135
 Dienstleistungen 550
 Discountmärkte 217
 Diskothek 117
 Distributionshalle 453
 Distributionslogistik 448
 Dividend-Discount-Model 48
 Do-it-yourself-Bereich 203
 Don Camillo
 Willingen 472
 Downward-Risk 273
 Drittverwendungsfähigkeit 312, 410
 Gesundheitsimmobilien 133
 Hochhäuser 535
 Drittverwertbarkeit
 Logistikimmobilien 453
 Druckschriftenlogistik 449

E

Edutainmentcenter 85
 EEG 2000 419
 Ehemalige Bahnflächen
 Wertermittlung 338
 Ehemalige Bahnliegenschaften
 Ableitung des Verkehrswerts 346
 Eigenkapitalrendite 297
 Eigentümer
 öffentliche 481
 Eigentümerstruktur 226
 Eigentüمرتankstelle 407

Eigentumsbetriebe 114
 Einheitswert 481
 Einkaufsgalerien 217
 Einkommenselastizität 204
 Einspeisevergütung 413
 Einzelhandelsflächen 271
 Einzelhandelsgenutzte Immobilien 217
 Einzelhandelszentralität 278
 Eishotel 283
 EKD 473
 Empfangsgebäude 347
 Enteignung
 Flughafenbau 371
 Entschädigungswert 489
 Entsorgungslogistik 449
 Entwidmung 350, 476
 Bahnflächen 332
 Enumerative Definition 551
 EOP-Methode 113
 Erholungs- und Ferienheim 287
 Erlebniswelt 278
 Ersatzteillogistik 449
 Ertragsprojektion 17
 Ertrags-Vervielfältiger 118
 Ertragswert
 Flughafen 382
 Evangelische Landeskirche Baden 477
 Externe Migration 6

F

Fach- und Spezialgeschäfte 218
 Fachmarkttagglomeration 200
 Fachmarktzentren 217
 Fachplanungsvorbehalt 350
 Factory Outlet Center 243
 Fair Market Value 120
 Fallpauschalen 135
 Family Fun Center 97
 Ferienhaus
 Ferienwohnung 287
 Ferienhotel 283
 Ferienzentrum 287
 Festpachtvertrag 286
 Filialisierung 225
 Finanzmiete
 zinsindexiert 318
 First-Class-Budget-Hotel 284
 First-Class-Hotel 289

Fitness-Center 83
Fixkosten 88
Flächenabtretungen 344
Flächenbedarf
 Hochhäuser 527
 Medizinische Versorgungszentren 127
 Seniorenimmobilien 499
Flächenbesatz 212
Flächenproduktivität 354
Flächenrelation 210
Flughafen 365
Flughafendichte 365
Flughafenhotel 290
FOC 248
Folgenutzbarkeit
 Bahnflächen 333
Food Court 271
Franchising 225, 286
Freileistungsleistungen 345
Freistellung
 Bahnflächen 332
Freizeitgroßpark 90
Frequenzklasse 353
Fühlbecken 93
Funcenter 98
functional relationship 65
Fungibilität 293

G

Gasthöfe 287
Gauss'sche Kurve 34
Gebäudeanforderungen
 Hochhäuser 527
 Medizinische Versorgungszentren 128
 Seniorenimmobilien 498
Geldentwertung 48
Geldpolitik 54
Gemeinbedarfsflächen 371
Gemeindehäuser 469
Gesamtnutzungsdauer 15
 Altenpflegeheim 510
 Autohaus 180
 Betreutes Wohnen 513
 Hochhäuser 531
 Medizinische Versorgungszentren 129
Gesamtpacht 405
Gestattungsfläche 417
Gesundheitshaus 123

Gesundheitshäuser 123
Gesundheitsimmobilien
 Besonderheiten 132
 Bewirtschaftungskosten 130
Gewerbegebiete 546
Gewichtung
 Standortkriterien 567
Gleistrassen 327
Going Concern 311
Gottesdienstbesucher 469
Gotteshäuser 469
Green Building Finance Consortium 64
Gross Initial Yield 29
Gross Operating Profit 296
Größe
 Seniorenimmobilien 501
Großindustrie 311
Grundbesitz
 öffentlicher 481
Grundbesitzwert 482
Grundriss
 Autohaus 174
Grundsteuer 481
Grundsteuerpflicht
 öffentliche Eigentümer 481
Grüne Wiese 218
Güterverkehrsdichte 459

H

Hafenhotel 290
Hallenspielplätze 85
Haltepunkt 347
Handwerk 550
Hauptbahnhof Frankfurt 349
Hedonische Indices 32
Heilig-Kreuz-Kirche 474
Heimmindestbauverordnung 499
Herstellungskosten 482, 510
 Betreutes Wohnen 513
 Flughafen 382
Hochhäuser 525
 Besonderheiten 535
 Bewirtschaftungskosten 533
 Bodenwertermittlung 532
 Leerstand 533
 Liegenschaftszinssatz 534
 Mietansätze 532

Wertermittlung 527
Wertermittlungsmethode 531
Hochhaus-Richtlinien 527
Hochregallager 451
Höherwertige Nutzung 551
Hotel 283
Hotel Garni 287
Hotel- und Gaststättengewerbe 111
Hotelketten 283
Hundehotel 283

I

IFRS 313
Imageschaden 523
Immission 415
Immobilienaktienbasierte Indices 33
Immobilienfonds 471
Immobilienindices 32
Immobilienleasing 314
Immobilienportfolios 29
Immobilienrating 40
Impairment-Test 305
Incentive Fee 286
Incentives 535
Indexierung 225
Indexierungssimulation 17
Indexklauseln 52
Indoor-Attraktion 85
Ineffizienzabschläge
 Krankenhäuser 142
Inflation 48
Inflationsneutralität 50
Infrastrukturimmobilie 356
Innen-Verkaufsfläche
 aggregiert 199
Innerstädtische Einzelhandelsimmobilien 218
Instandhaltung 12
Instandsetzung 12
Institut für das Entgeltssystem im Krankenhaus 137
Internal Rate of Return 20
International Valuation Standards 68
Interne Gewinnspanne 406
Interner Zinsfuß 31
Investitionsbedarf 119
Investitionskostenpauschalen
 Altenpflegeheim 506

Investitionsobjekte
 Autohaus 195
Investitionsrating 273
Investmentmarkt
 Logistikimmobilien 467

J

Jahresreinertrag 16
Jahreswindgeschwindigkeit 424
Japanisches Kapselhotel 283
Juglarzyklen 3

K

Kalkulationszinsfuß 39
Kalkulatorischer Wert 486
Kapellen 469
Kapitaldienstfähigkeit 323
Kapitalfluss 379
Kapitalisierungszinssatz 11
Kartbahn 85
Kategorien
 Flughäfen 382
Kaufpreise 372
Kenngrößen 404
Kennzahlen 375
Kfz-Betrieb siehe Autohaus 171
Kinderhotel 283
Kino 83
Kirchenflächen
 Baugesetzbuch 470
Kircheninventar 472
Kirchensteuer 469
Klassifikation
 Wirtschaftszweige 556
 WZ 2003 559
Kleinindustrie 311
Klinikarten 153
Klinikbetrieb
 Betriebsgenehmigung 157
 Pacht 159
Kliniken 135
 Klöster 469
Kölner Dom 470
Kommunale Immobilien 91
Konzessions-/Gestattungsentgelte 384
Kopfbahnhof 351
Kostenmiete 315, 383

Kraftfahrzeuggewerbe 169
Kraftstoffumsatz 407
Krankeneinrichtungen
 Bewertung 138
Krankenhaus 125
 Bewertungsbeispiel 144
Krankenhaus Rating Report 137
Krankenhäuser 135
 Bauwertermittlung 139
 Bodenwertermittlung 138
 Pachtwertermittlung 139
Krankenhausfinanzierungsgesetz 135
Kreismethode 202
Kunstgalerie 87
Kur-Kliniken 153

L

Ladenpassagen 217
Lagemerkmale
 Autohaus 171
Lagerhalle 452
Landesbasisfallwert 136
Laufhaus 519
Lebensmittel SB-Markt 218
Leerstand 3
 Hochhäuser 533
Leerstandsrate 3
Leipziger Hauptbahnhof 347
Leopoldsbürger Kirche
 Milow 471
Leuchtturmprojekte 83
Liegenschaften
 bahneigene 327
Liegenschaftszins 31, 39, 410
 Autohaus 184
Liegenschaftszinssatz 11
 Altenpflegeheim 509
 Betreutes Wohnen 513
 Gesundheitsimmobilien 131
 Hochhäuser 534
 Tankstelle 409
life cycle 62
Liquiditätsrisiko 40
Logistik
 Begriff 446
 Geschäftsfelder 447
 Nebengeschäftsfelder 449
Logistikberatung 450

Logistik-Cluster 458
Logistikimmobilie
 Detreminanten der Bewertung 446
Logistikimmobilien 445
 Anforderungsprofil 453
 Definition 451
 Marktparameter 464
 Miete 466
 Mietvertragskonditionen 466
 Standortwahl 453
Luftverkehrsgesetz 365
Luxury 289

M

Mall-Center 256
Management Fee 286
Managementvertrag 286
Markenhotellerie 284
Market Value 62, 68, 305
Marktanpassungsfaktoren
 Flughafen 383
Marktmiete
 objektspezifisch 273
Marktmonitoring 100
Markttrends
 Hochhäuser 525
 Seniorenimmobilien 494
 Tankstellen 402
Medizinische Versorgungszentren 123
 Drittverwendungsfähigkeit 133
 Markttrends 126
 Wertermittlung 127
Meerwasser-Aquarium 93
Messehotel 290
Mid-Class-Hotel 289
Mietanpassungsklauseln 521
Mietansatz
 Gastgewerbe 122
Mietansätze
 Altenpflegeheim 505
 Betreutes Wohnen 511
 Gesundheitsimmobilien 129
 Hochhäuser 532
Mietausfallwagnis 16, 320
Miete
 Logistikimmobilien 466
Mieten-Pachten 384
Mieterbonität 279

Mietsteigerungspotenzial 16
 Mietvertragsbedingungen
 Reha-Kliniken 159
 Mietvertragskonditionen
 Logistikimmobilien 466
 Mindestabstand 439
 Mischnutzungen 556
 Mitbestimmungsrecht
 Eigentümer 293
 Mittelständische Industrie 311
 Mix used Objekt 290
 Modernisierung 12
 Modernisierungsstau 11
 Monte Carlo Simulation 73
 Multifunktionshalle 86
 Multiplexkino 85
 Musicaltheater 85
 MVZ siehe Medizinische Versorgungszentren 126

N

Nabenhöhe 416
 Nachfrage- und Angebotskurve 4
 Nachvermietungszenario 280
 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 344
 Nennleistung 416
 Net Initial Yield 29
 Net Operating Income 30
 Net Present Value 18, 238
 Net Room Rate 291
 Netto-Anfangsrendite
 Hochhäuser 534
 Netto-Anfangsrenditen
 Gesundheitsimmobilien 132
 Nettorendite 29
 Netto-Zimmerpreis 285
 Non-Aviation-Erlöse 381
 Normalherstellungskosten 479
 Hochhäuser 535
 Nutzungsadäquanz 279
 Nutzungsalternativen
 Autohaus 185
 Nutzungsarten
 Autohaus 174
 Nutzungsdauer 280
 Betriebsgewöhnliche 316

Nutzungsentgelte 413
 Nutzungsuntersagung 521

O

Occupancy 291
 Öffentliche Nutzung 481
 Öffentlich-private Partnerschaft 315
 Off-Price-Center 244
 Ökonomische Indikatoren 277
 Opportunitätskosten 42
 Outlet Store 244
 Outlets 244
 Outlet-Village 257
 Overscreening 85

P

Pachtansatz Tankstelle 406
 Pachttankstelle 406
 Pachtwertermittlung
 Krankenhäuser 139
 Pachtwertverfahren
 Altenpflegeheim 505
 Tankstelle 403
 Parkfacilitäten 280
 Parkplatzbewirtschaftung 384
 Passantenfrequenz 115, 355
 Pastorale Nutzung 470
 Patientenhotel 283, 290
 Pension 287
 Personal 377
 Personenbahnhöfe 327
 Pfarrhäuser 469
 Pfarrpfündestiftung 477
 Pflegeeinrichtungen
 Standortfaktoren 498
 stationäre 492
 Planungs- und Realisierungsphase 83
 Plausibilisierung 293
 Plausibilisierungsverfahren 44
 PPP 96
 Preisniveaustabilität 55
 Privilegierte Fachplanung 350
 Produktion 550
 Produktionsgrundstück 311
 Produktionslogistik 448
 Projektentwicklung 225

Property Valuation 59
Prostitution 520

R

Rack Rate 291
Rangierbahnhöfe 327
Rating 272, 273
 Prognoseorientiert 274
Ratingnote 274
Ratingsystem 272
Rauigkeitsverhältnis 424
Raumkonzept
 Bürohochhäuser 528
Realzins 47
Reattraktivierung 90
Red Book 294
Referenzanlage 421
Referenzertrag 421
Regressionsanalyse 7
Reha-Einrichtungen 125
Reha-Kliniken 153, 154
 Auslastung 157
 bauliche Randbedingungen 156
 Bewertung 155
 Bewertungsbeispiel 161
 Mietvertragsbedingungen 159
 Tagessätze 157
Reinerträge 31
Reinvestitionsmaßnahmen 298
Rekonstruktionskosten 479
Rentabilität
 Flughäfen 378
Repowering 422
res sacra 469
residual value 297
Residualdefinition 551
Restnutzungsdauer 15, 411
 Hochhäuser 531
 Wirtschaftliche 12
Retailerlöse 384
Revpar 285
Risikoeinschätzung 410
Risikofaktoren 410
Risikokomponenten 272
Risikomaß 35
Risikopräferenz 29
Risikoprämie 29
Risikozuschlag 117

Risk Analyses 59
risk scoring system 73
Rohbausituation
 Autohaus 171
Rooms Yield 291
Rotel 283
Rotorkreisfläche 416
RO-Verfahren 41
Rücklagen 296

S

Sachwert
 Flughafen 382
Sakrale Nutzung 471
Säkularisierung 469
Sale-and-lease-back 314
Sanierung 12
Sanitätshäuser 123
SB-Waschanlagen 181
Schauräume 174
Schwimmbad 86
Sea Life Center 87
Seniorenimmobilien 491
 Anforderungen 497
 Besonderheiten 502
 Flächenbedarf 499
 Gebäudeanforderungen 498
 Größe 501
 Markttrends 494
 Wertermittlungsverfahren 503
Seniorenpflegeimmobilien 491
Seniorenresidenzen 494
 Lage 498
Seniorenwohnimmobilien 491
Sensitivitäts- und Risikoanalyse 37
Separee 520
Shop
 Tankstelle 401
Shopping-Center 217
Showroom
 Automeile 188
Sicherheitsäquivalente 38
Sicherheitsmaßnahmen 521
Sitzplatzkapazität 115
Smoothing 33
Soccer- und Kletterhallen 85
Softmodulare Spielgeräte 98
Sondergebiete 546

Sondernutzungen
 Autohaus 181
Spa-Abteilung 108
Speziallager 451
Spread 51
Städtebaulicher Vertrag 344
Stadhalle 86
Stadthotel 283
Staffelmietverträge 52
Stand-Alone-Großaquarium 96
Standortbeurteilung
 Seniorenimmobilien 497
Standortfaktoren
 Seniorenimmobilien 497
 Tankstelle 404
Standortpotenzial
 Bahnflächen 335
Standortwahl
 Logistikimmobilien 453, 454
Stationäre Pflegeeinrichtungen 492, 493
Stellplätze 200
Strandhotel 290
Strip-Center 256
Supermarkt 218
Supermärkte 217
sustainability 59
Sustainable construction 61
Sustainable Property Appraisal Projekt 64
Swinger-Club 520
Symbolwirkung 472
Synodale Verfassung 476

T

Tagessätze
 Reha-Kliniken 157
Tagungshotel 283
TA-Lärm 418
Tankstelle 176, 401
Target Rate 17
Teilamortisationsvertrag 314
Tennis- und Industriehallen 98
Top-Down-Ansatz 275
Traditionelle Leerstandsanalyse 8
Trainingsbetrieb 107
Treibstoffe 401
Trendstabilität 104
Triple-net-Vertrag 293

U

Überhöhter Leerstand 5
Umlagefläche 419
Umlaufvermögen 488
Umsatz 376
Umsatzorientierter Pachtvertrag 286
Umsatzpotenzial 115
Umsatzstruktur 376
Umschlaghalle 452
Umstrukturierungskosten 479
Umwidmung
 Kirchen 474
UNEP FI 64
UNEP SBCI 64
Ungewöhnliche Marktverhältnisse 488
Unternehmensbewertung 375, 406
Unternehmenskonzept 402
Unternehmens-Sponsoring 96
Unternehmensstruktur 559
Unternehmensvertrag 286
Unterwasserhotel 283
Urban Entertainment Center 83
USALI 295

V

Valuation 59
Value Center 244
value-influencing forces 61
Vancouver Valuation Accord 64
Verbrauchermärkte 217
Verfügungsbeschränkung 293
Verkaufsstellenlogistik 450
Verkehrsstruktur 375
Versorgungsniveau 206
Versorgungsstation 401
Vervielfältiger 49, 411, 522
Verweilzonen 278
Volatilität 34
Vollamortisationsleasing 314
Vorhaltung 343
Vorrang- oder Konzentrationszonen 417

W

WACC 297
Wachstumsraten 51
Wagenwäsche 401
Warenhäuser 217

Stichwortverzeichnis

Waschanlage 176
Waschanlagen 181
Wasserflächen 327
Welcome-Treatments 283
Wellnessangebote 283
Werbemittellogistik 449
Werkstatt 175, 401
Werkstätten
 Automeile 191
Werkstatthallen 172
Werkstattlogistik 449
Wertezonen 373
Wertminderung 440
 Altlasten 345
Wertschöpfungspotenzial 292
Wertveränderungsrisiko 40
Wettbewerbsgrad 206
Wettbewerbsintensität 278
Wettbewerbssituation 278
White Book 294
Windabschattung 419
Windenergieanlage 413

Windfarm 415
Windfeld 428
Windpark 415
Wirtschaftlichkeitsprognose 113
Wissenschafts- und Technologieparks 543
Wohnstifte 494
Wohnungen 519
worth 68

Y

Yield Rate Pricing 74

Z

Zeitdistanzmethode 202
Zentralität 202
Zerschlagungswert 311, 317
Zielgruppenelastizität 115
Zimmerbelegung 285
Zoo 93
Zuschlagswert 489
Zuwegungsfläche 427

■ Sonder- oder Spezialimmobilien sind nicht täglicher Gegenstand der Wertermittlungs- und Entscheidungspraxis. Sie unterliegen spezifischen Besonderheiten, die Sie als Immobilienbewerter kennen müssen.

Dieses Nachschlagewerk bietet Ihnen aktuelle und verlässliche Informationen zu den unterschiedlichsten Spezialimmobilien und ihren Herausforderungen.

Sie finden fundierte Marktanalysen, Benchmarks sowie Darstellungen der baulichen Anforderungen und rechtlichen Besonderheiten, auf die Sie achten müssen. Die beigelegte CD-ROM enthält Beispielgutachten zu den Spezialimmobilien. Das Werk ist einheitlich strukturiert, klar gegliedert und praxisorientiert aufbereitet. Die anzuwendenden Bewertungsmethoden werden erläutert und mit Grafiken und Beispielen veranschaulicht.

Nutzen Sie dieses Wissen, um die Ertragsfähigkeit der Immobilien richtig einzuschätzen. Verwenden Sie dieses Werk mit seiner Vielzahl an aktuellen Informationen, Checklisten, Beispielgutachten und Zusammenfassungen in Ihrer Praxis!

ISBN 978-3-89817-630-9



www.bundesanzeiger-verlag.de