

Schnellübersicht

Vorwort	5
Inhaltsverzeichnis	11
Autoren und Herausgeberin	29
Abkürzungsverzeichnis	41

Teil A Wertparameter

I. Demografie und Immobilienmärkte	45
II. Inflation als Problem der Wertermittlung	65
III. Der Einfluss von ESG-Kriterien auf die Immobilienbewertung	79
IV. Künftige Entwicklungen in der Wertermittlung von Gewerbeimmobilien	95
V. Der Einfluss von Straßenverkehrslärm auf Grundstückswerte in Ortslagen	113
VI. Wertermittlung beim Verkauf ehemals militärisch genutzter Grundstücke	127
VII. Beleihungswertermittlung für Spezialimmobilien	141
VIII. Erbbaurecht und Erbbaugrundstück im Fokus der Wertermittlung	165
IX. Qualitätssicherung in der Gutachtenerstattung	209

Teil B Nutzungsarten

I. Freizeitimmobilien	259
II. Golfplätze	331
III. Wertermittlung eines Autohauses	349
IV. Baumärkte	381
V. Lebensmitteldiscounter	399
VI. Hotelimmobilien	419
VII. Ärztehäuser und Medizinische Versorgungszentren	453
VIII. Akutkrankenhäuser unter Beachtung des DRG-Fallpauschalen- vergütungssystems	477
IX. Altenpflegeheime	501

Schnellübersicht

X.	Reha-Kliniken	541
XI.	Kindertagesstätten	575
XII.	Bewertung von Schulen in freier Trägerschaft	605
XIII.	Flüchtlingsheime	617
XIV.	Seniorenimmobilien	629
XV.	Studentenwohnungen	647
XVI.	Sozialer Mietwohnungsbau	675
XVII.	Kirchenimmobilien	707
XVIII.	Produktionsimmobilien	723
XIX.	Logistikimmobilien	773
XX.	Selfstorage	795
XXI.	Grundstücke mit Windenergieanlagen (WEA)	805
XXII.	Flughafenimmobilien	847
XXIII.	Wertermittlung von Burgen und Schlössern	871
	Stichwortverzeichnis	909

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Schnellübersicht	9
Autoren und Herausgeberin	29
Abkürzungsverzeichnis	41

Teil A Wertparameter

I. Demografie und Immobilienmärkte	45
1. Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten	45
1.1 Bevölkerungsstand	45
1.2 Natürlicher Bevölkerungssaldo	46
1.3 Lebenserwartung	47
1.4 Wanderungsverhalten in Deutschland	48
1.5 Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung	52
1.6 Die Zahl der Haushalte wächst weiter	53
2. Der demografische Wandel	54
2.1 Veränderung der Altersstruktur	54
2.2 Zahl der Erwerbspersonen sinkt	56
3. Auswirkungen auf die Immobilienmärkte	57
3.1 Büroimmobilien	57
3.2 Einzelhandel	60
3.3 Wohnungsmarkt	62
4. Ausblick	63
5. Literatur	64
II. Inflation als Problem der Wertermittlung	65
1. Problemstellung	65
2. Ein einfacher Analyserahmen	66
3. Ertragswertverfahren (ImmoWertV)	68
3.1 Inflationsneutralität der Ertragswertermittlung	68
3.2 Inflation und Risikoprämie	70
3.3 Problembereich 2: Nachhaltige Reinerträge und Inflation	71
4. DCF und Inflation	73
4.1 Notwendigkeit der Inflationsprognose	73
4.2 Problematik der längerfristigen Inflationsprognose	75
5. Fazit	77
6. Literatur	77

III.	Der Einfluss von ESG-Kriterien auf die Immobilienbewertung	79
1.	Problemstellung	79
2.	Rechtliche Rahmenbedingungen	82
2.1	Globale Vereinbarungen	82
2.2	Europäische Regelungen	83
2.3	Gesetzliche Regelungen in Deutschland	86
3.	Ratings und Branchenstandards	87
4.	Wertermittlung	88
4.1	Allgemeine Überlegungen	88
4.2	Auswirkungen auf die Eingangsparameter	89
5.	Ausblick	92
6.	Literatur	92
IV.	Künftige Entwicklungen in der Wertermittlung von Gewerbeimmobilien	95
1.	Einleitung	95
2.	Die geänderten Regelungen durch die ImmoWertV 2021	95
3.	Systematisierung von künftigen Entwicklungen	96
3.1	Allgemeine Wertverhältnisse	97
3.2	Planungsbezogene Entwicklungen	98
3.3	Räumliche Entwicklungen	99
3.4	Entwicklungen der Grundstücksqualität	100
4.	Allgemeine Instrumente zur Berücksichtigung künftiger Entwicklungen	101
4.1	Übersicht	101
4.2	Prognosen	101
4.3	Risikobewertung	104
4.4	Szenarien, Entwicklungskorridore und Marktentwicklungsanalysen	106
4.5	SWOT-Analysen	108
5.	Fazit	108
6.	Literatur	110
V.	Der Einfluss von Straßenverkehrslärm auf Grundstückswerte in Ortslagen	113
1.	Einleitung	113
2.	Einführung und Methodik	113
3.	Grundlagen zur Delphi-Methode	114
4.	Expertenbefragung nach der Delphi-Methode	116
5.	Modellaufstellung	120

6.	Zusammenfassung	125
7.	Literatur	126
VI.	Wertermittlung beim Verkauf ehemals militärisch genutzter Grundstücke	127
1.	Einführung	127
2.	Rechtliche Rahmenbedingungen	128
2.1	EU-Vorschriften zum Verkauf von Liegenschaften durch die öffentliche Hand	128
2.2	Nationale Regelungen	129
3.	Wertermittlung	132
3.1	Die Akteure und ihre Interessen	132
3.2	Planungsrechtliche Grundlagen	132
3.3	Wertermittlungsverfahren	133
3.4	Besonderheiten der Wertermittlung	133
3.5	Bodenwertermittlung	135
3.6	Altlasten, Kampfmittel und Gebäudeschadstoffe	136
3.7	Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen	137
4.	Literatur	140
VII.	Beleihungswertermittlung für Spezialimmobilien	141
1.	Einleitung	141
1.1	Beleihungswert und Marktwert	141
1.2	Pfandbriefdeckung	142
1.3	Kapitaldienstfähigkeit und Zinsdeckungsgrad	143
1.4	Spezialimmobilien als Pfandobjekte	143
2.	Ertragswert (§§ 8–13 BelWertV)	144
2.1	Abweichungen vom Ertragswertverfahren nach ImmoWertV	144
2.2	Rohertrag	145
2.3	Mietbegriffe und Ertragsansätze im Detail	146
2.4	Bewirtschaftungskosten	154
2.5	Gesamt- und Restnutzungsdauer	157
2.6	Kapitalisierungs- und Liegenschaftszinssatz	158
3.	Bodenwert und Sachwert	160
4.	Mieterdienstbarkeiten	161
5.	Fazit	162
6.	Literatur	163

VIII. Erbbaurecht und Erbbaugrundstück im Fokus der Wertermittlung 165

1. Grundlage und Inhalt des Erbbaurechts 165

2. Historische Entwicklung 166

3. Das Eigentum am Bauwerk 167

4. Inhalt des Erbbaurechts 168

 4.1 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts 168

 4.2 Vertraglicher Inhalt des Erbbaurechts 170

5. Erscheinungsformen des Erbbaurechts 171

6. Beendigung des Erbbaurechts versus Heimfall 171

7. Der Erbbauzins 173

 7.1 Erbbauzinsbegriffe 173

 7.2 Dingliche und schuldrechtliche Wertsicherung des Erbbauzinses 175

 7.3 Barwert der Erbbauzinsreallast und Vormerkung in der Zwangsversteigerung 177

 7.4 Wertsicherungsklauseln 178

 7.5 Erbbauzinsanpassung ohne Wertsicherungsklausel 179

 7.6 § 9a ErbbauRG – Dreijahresfrist und Billigkeitsprüfung 180

 7.7 Fallstrick erzielbarer Erbbauzins 182

 7.8 Rechenbeispiele: Erzielbarer Erbbauzins 185

 7.9 Angemessener Erbbauzins 192

8. Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken nach ImmoWertV 195

 8.1 Allgemeines 195

 8.2 Fallstrick Datenlage 200

 8.3 „... oder auf andere geeignete Weise“ 203

 8.4 Münchner Verfahren in Anlehnung an § 21 BelWertV 204

9. Fazit 206

10. Literatur 206

IX. Qualitätssicherung in der Gutachtenerstattung 209

1. Typische Fehlerquellen 209

2. Informationsdefizite vermeiden 211

 2.1 Erkenntnisquelle Grundbuch und Grundakte 212

 2.2 Erkenntnisquelle Altlastenkataster 213

 2.3 Erkenntnisquelle Baulastenverzeichnis 214

 2.4 Erkenntnisquelle Erschließungsbeitragsbescheinigung 215

 2.5 Erkenntnisquelle Planungsrecht 216

 2.6 Erkenntnisquelle Bauakte 217

 2.7 Erkenntnisquelle WEG-Verwaltung 218

 2.8 Erkenntnisquelle Kaufpreissammlung 219

2.9	Erkenntnisquelle maßliche Bestandsaufnahme	222
2.10	Erkenntnisquelle technische Bestandsaufnahme	223
2.11	Erkenntnisquelle Sondersachverständige	225
2.12	Weitere Erkenntnisquellen	227
3.	Sachverhalte zutreffend erfassen	227
3.1	Nicht-Erkennen eines Überbaus	228
3.2	Nicht-Erkennen von selbstständig nutzbaren Teilflächen im Sinne des § 41 ImmoWertV	229
3.3	Nicht-Berücksichtigung vertraglicher Vereinbarungen – hier: Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag	230
3.4	Nicht-Berücksichtigung vertraglicher Vereinbarungen – hier: Vereinbarungen in der Teilungserklärung	232
3.5	Nicht-Berücksichtigung von Abweichungen in der Örtlichkeit von der Darstellung im Aufteilungsplan	235
3.6	Nicht-Berücksichtigung vertraglicher Vereinbarungen – hier: Vereinbarungen im Mietvertrag	237
3.7	Nicht-Erkennen weiterer wertrelevanter Sachverhalte bei der Bestandsaufnahme ...	238
4.	Zutreffende Methodik anwenden	239
4.1	Nichtbeachten des Grundsatzes nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV	240
4.2	Fehlerhafte Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags im zweigleisigen Ertragswertverfahren	241
4.3	Nichtbeachten der Modellkonformität	243
4.4	Fehlerhafte Einbeziehung der Pacht	248
4.5	Ansatz des tatsächlich gezahlten Erbbauzinses	249
4.6	Doppelberücksichtigung von Sachverhalten	250
5.	Formale Mängel vermeiden	251
5.1	Nichtbeachtung der von der Rechtsprechung entwickelten Vorgaben zum Ortstermin	252
5.2	Nicht-Einbeziehung des Gerichts bei auftretenden Fragestellungen	253
5.3	Überschreiten von gerichtlichen Fristsetzungen	254
6.	Fazit	254
7.	Literatur	256

Teil B
Nutzungsarten

I.	Freizeitimmobilien	259
1.	Begriffsklärung	259
2.	Markttrends	261
3.	Anforderungen	266
4.	Gesamtnutzungsdauer	266
5.	Mietansätze	267
6.	Bewirtschaftungskosten für Freizeitanlagen	268
6.1	Fixkosten	268
6.2	Variable Kosten	268
7.	Kommunalwirtschaftliche Effekte	270
8.	Wertermittlung	270
9.	Aquarien	272
9.1	Definition	272
9.2	Marktsituation	273
9.3	Standort- und Gebäudeanforderungen	274
9.4	Konzeptionelle Erfolgsfaktoren	275
9.5	Wirtschaftlichkeit	277
9.6	Entwicklungstendenzen	277
10.	Bowlingcenter	278
10.1	Definition	278
10.2	Marktsituation	279
10.3	Standort- und Gebäudeanforderungen	280
10.4	Konzeptionelle Erfolgsfaktoren	282
10.5	Wirtschaftlichkeit	284
10.6	Entwicklungstendenzen	285
11.	Edutainment-Center	286
11.1	Definition	286
11.2	Marktsituation	288
11.3	Standort- und Gebäudeanforderungen	290
11.4	Konzeptionelle Erfolgsfaktoren	291
11.5	Wirtschaftlichkeit	292
11.6	Entwicklungstendenzen	293
12.	Fitness	294
12.1	Definition	294
12.2	Marktsituation	294
12.3	Standort- und Gebäudeanforderungen	295

12.4	Konzeptionelle Erfolgsfaktoren	296
12.5	Wirtschaftlichkeit	297
12.6	Entwicklungstendenzen	297
13.	Freizeitparks	298
13.1	Definition	298
13.2	Marktsituation	300
13.3	Standort- und Gebäudeanforderungen	301
13.4	Konzeptionelle Erfolgsfaktoren	301
13.5	Wirtschaftlichkeit	303
13.6	Entwicklungstendenzen	303
14.	Hallenspielflächen	304
14.1	Definition	304
14.2	Marktsituation	304
14.3	Standort- und Gebäudeanforderungen	305
14.4	Konzeptionelle Erfolgsfaktoren	306
14.5	Wirtschaftlichkeit	307
14.6	Entwicklungstendenzen	309
15.	Kinos	311
15.1	Definition	311
15.2	Marktsituation	312
15.3	Standort- und Gebäudeanforderungen	316
15.4	Konzeptionelle Erfolgsfaktoren	317
15.5	Wirtschaftlichkeit	320
15.6	Entwicklungstendenzen	321
16.	Öffentliche Bäder	323
16.1	Definition	323
16.2	Marktsituation	324
16.3	Standort- und Gebäudeanforderungen	325
16.4	Konzeptionelle Erfolgsfaktoren	326
16.5	Wirtschaftlichkeit	326
16.6	Entwicklungstendenzen	327
17.	Literatur	329
II.	Golfplätze	331
1.	Begriffsklärung	331
1.1	Golfanlagen	331
1.2	Golf Resorts	332
2.	Markttrends	333
2.1	Angebot	333
2.2	Nachfrage	333

Inhaltsverzeichnis

2.3	Qualitative Entwicklungen	333
2.4	Zukunftsperspektiven	334
3.	Anforderungen	335
3.1	Standort	335
3.2	Grundstück	335
3.3	Gebäudeanforderungen	336
4.	Rechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen	337
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	337
4.2	Ökonomische Rahmenbedingungen	338
5.	Wertermittlung	339
5.1	Anlässe für Wertermittlungen	339
5.2	Wertermittlungsverfahren	339
5.3	Wertparameter	342
5.4	Besonderheiten	345
6.	Literatur	348
III.	Wertermittlung eines Autohauses	349
1.	Das deutsche Kraftfahrzeuggewerbe	349
1.1	Grundlagen des KFZ-Marktes	349
1.2	Umsatz und Betriebsstruktur von Kfz-Betrieben	350
1.3	Innovationen und Marktentwicklungen	354
2.	Grundlagen für Kfz-Betriebe	355
2.1	Lagemerkmale	355
2.2	Rohbausituation	356
2.3	Bauliche Sondersituationen	357
2.4	Grundriss- und Nutzungssituationen	358
2.5	Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsalternativen	365
3.	Wertermittlungsverfahren	369
3.1	Verfahrenswahl	369
3.2	Bodenwertermittlung	370
3.3	Baurechtliche Grundlagen	370
3.4	Wertfestsetzung Bodenwert	371
3.5	Sachwertverfahren	373
3.6	Ertragswertverfahren	374
4.	Fazit	379

IV.	Baumärkte	381
1.	Begriffsklärung	381
2.	Markttrends	381
2.1	Dominanz der großen Handelsketten	383
2.2	Flächenproduktivität	386
2.3	Regionale Unterschiede	387
2.4	Expansion und Marktbereinigung	388
3.	Anforderungen	388
3.1	Standort	389
3.2	Grundstück	389
3.3	Gebäudeanforderungen	390
4.	Wertermittlung	391
4.1	Wertermittlungsverfahren	391
4.2	Wertparameter	392
4.3	Besonderheiten	396
5.	Fazit	397
V.	Lebensmitteldiscounter	399
1.	Begriffsklärung	399
2.	Markttrends	399
2.1	Verkaufsfläche	401
2.2	Dominanz der großen Handelsketten bei Filialen	402
2.3	Umsatzentwicklung	404
2.4	Durchschnittliche Verkaufsfläche wächst weiter	404
2.5	Flächenproduktivität	406
2.6	Wandel der Discounter	407
3.	Wertermittlung	412
3.1	Standortmerkmale	412
3.2	Objektmerkmale	413
3.3	Mieter und Mietvertrag	414
3.4	Mietansätze	415
4.	Besonderheiten	417
VI.	Hotelimmobilien	419
1.	Einleitung	419
1.1	Zur Entstehungsgeschichte von Hotels	419
1.2	Künftige Entwicklung	420
2.	Marktüberblick	421
3.	Hotelverträge	422

4.	Das kleine 1 x 1 der Hotelbetriebswirtschaft	424
4.1	Hoteltypen, Kategorien und andere Differenzierungsmerkmale	424
4.2	Begriffsdefinitionen	428
5.	Bewertungsgrundlagen	429
5.1	Vorbemerkungen	429
5.2	Eingeschränkte Transparenz der Hotelmärkte	429
5.3	Maßgeblichkeit des Wertschöpfungspotenzials	429
5.4	Eingeschränkte Nachnutzungs- bzw. Drittverwendungsmöglichkeit	430
5.5	Wertbestimmende Hotelverträge	430
6.	Bewertungsstandards und Methoden	431
6.1	DCF-Methode	432
6.2	Ermittlung relevanter Cashflows	433
6.3	Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsfuß	435
6.4	Abschläge vom Cashflow-basierten Ertragswert	438
6.5	Berücksichtigung der Abgrenzung des Reinvestitionszyklus	439
7.	Typisierte Ergebnisrechnungen zur Cashflow-Ableitung	439
7.1	Überblick	439
7.2	Abteilungserträge und -ergebnisse	440
7.3	Aufwendungen Serviceabteilungen (Gemeinkosten)	442
7.4	Betriebsergebnis nach Gemeinkosten (GOP)	443
7.5	Cashflows in Abhängigkeit vom Betriebskonzept	443
7.6	Return on Investment	445
8.	Bewertungsbeispiel	446
9.	Literatur	451
VII.	Ärztelhäuser und Medizinische Versorgungszentren	453
1.	Definition	453
2.	Markttrends	457
3.	Wertermittlung	462
3.1	Lage	462
3.2	Flächenbedarf	464
3.3	Gebäudeanforderungen	465
3.4	Gesamtnutzungsdauer	467
3.5	Mietansätze	468
3.6	Bewirtschaftungskosten	469
3.7	Liegenschaftszinssatz/Diskontierungszinssatz	471
3.8	Renditen	472
3.9	Leerstand	472
3.10	Drittverwendungsfähigkeit	473
3.11	Besonderheiten	473

4.	Literatur	474
5.	Links	475
VIII.	Akutkrankenhäuser unter Beachtung des DRG-Fallpauschalenvergütungssystems	477
1.	Einleitung	477
1.1	Allgemeines	477
1.2	Förderung und Investitionsstau	477
2.	Wirtschaftliche Entwicklung	478
3.	Definitionen und begriffliche Abgrenzungen	480
3.1	Branchendefinition	480
3.2	Diagnosis Related Groups (DRG)	483
3.3	Fallzahl/Landesbasisfallwert	483
3.4	Case Mix (CM)/ CMI	485
3.5	DRG – Rechengrößen	486
4.	Hinweise zur Bewertungspraxis	487
4.1	Allgemeines	487
4.2	Bodenwert	488
4.3	Bauwert	488
4.4	Pachtwert	489
5.	Wertermittlung eines Fallbeispiels	493
5.1	Allgemeines	493
5.2	Bodenwertermittlung	493
5.3	Sachwertermittlung	494
5.4	Pachtwertermittlung	495
5.5	Plausibilitätsprüfung	497
5.6	Verkehrswert- und Beleihungswertermittlung	498
6.	Fazit	499
IX.	Altenpflegeheime	501
1.	Markt	501
1.1	Begriffsklärung	501
1.2	Grundsätzliche Probleme des Gesundheitssektors	501
1.3	Nachfrage	502
1.4	Angebotsseite	505
1.5	Investmentmarkt für Pflegeheime	511
1.6	Wirtschaftliche Lage und spezielle Risiken	512
2.	Gesetzliche Rahmenbedingungen	513
2.1	Bundesgesetze	513
2.2	Landesgesetze	515

Inhaltsverzeichnis

3.	Finanzierung von Pflegeheimen	519
3.1	Vergütung für Pflege sowie Unterkunft und Verpflegung	520
3.2	Leistungen der Pflegeversicherungen	520
3.3	Förderung durch die Bundesländer (Investitionskosten)	522
3.4	Eigenanteile der Pflegebedürftigen	525
4.	Wertermittlung	528
4.1	Verfahrenswahl	528
4.2	Eingangsparameter	529
4.3	Ertragswertverfahren	536
5.	Fazit	537
6.	Literatur	538
X.	Reha-Kliniken	541
1.	Einleitung	541
2.	Markt	542
2.1	Nachfrage	542
2.2	Angebot	545
2.3	Personalsituation	548
2.4	Wirtschaftliche Lage der Reha-Kliniken	549
3.	Gesetzliche Rahmenbedingungen	550
4.	Finanzierung von Reha-Kliniken	554
4.1	Träger der Leitungskosten	554
4.2	Bisheriges Finanzierungssystem	557
4.3	Neues Finanzierungssystem	557
5.	Betreiber und Investoren	560
5.1	Betreiber	560
5.2	Investoren	561
6.	Wertermittlung	562
6.1	Anforderungen an Standort und Gebäude	562
6.2	Verfahrenswahl	563
6.3	Bodenwertermittlung	564
6.4	Ermittlung des Ertragswerts	565
6.5	Wertermittlungsparameter	572
7.	Fazit	573
8.	Literatur	573

XI.	Kindertagesstätten	575
1.	Einleitung	575
2.	Markt	575
2.1	Nachfrage	575
2.2	Angebot	578
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	587
4.	Finanzierung von Kindertagesstätten	590
4.1	Beiträge der öffentlichen Hand	590
4.2	Mögliche Zuschüsse für Kitas:	591
4.3	Kosten für die Eltern	593
5.	Bauliche Anforderungen	594
6.	Kindertagesstätten im Fokus der Investoren	596
7.	Wertermittlung	597
7.1	Verfahrenswahl	597
7.2	Bodenwertansätze	598
7.3	Miet- und Pachtverträge	599
7.4	Mietansätze	600
7.5	Bewertungsparameter	601
8.	Fazit	602
9.	Literatur	603
XII.	Bewertung von Schulen in freier Trägerschaft	605
1.	Einführung in die Bewertung von Schulen	605
2.	Leistbare Miete	606
3.	Förderung auf Landesebene	607
3.1	Nordrhein-Westfalen	607
3.2	Niedersachsen	607
3.3	Bayern	608
3.4	Im Vergleich	608
4.	Markt für Schulen	608
4.1	Demografie – wird es langfristig ausreichend Schüler geben?	608
4.2	Schulen in freier Trägerschaft in Deutschland	609
5.	Verkehrswertermittlung	610
5.1	Bodenwertansätze	610
5.2	Mietansätze für Schulgebäude	611
5.3	Bewertungsparameter	613
6.	Zusammenfassung	615

XIII.	Flüchtlingsheime	617
1.	Ausgangssituation	617
2.	Besonderheiten von Immobilien für Flüchtlinge	618
2.1	Technische und funktionale Eignung	618
2.2	Standards der Unterbringung	619
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	619
4.	Wertermittlung	621
4.1	Bedarfsanalyse	621
4.2	Bewertungsvoraussetzungen	623
4.3	Mietansätze	623
4.4	Bewertungsparameter	625
5.	Fazit	627
XIV.	Seniorenimmobilien	629
1.	Einleitung	629
2.	Nachfrage	629
3.	Angebot	634
3.1	Altengerechte Wohnungen	634
3.2	Betreutes Wohnen	636
3.3	Residenz/Wohnstifte	640
3.4	Altenheime	641
3.5	Integrierte Einrichtungen	641
3.6	Die ambulant betreute Pflege-WG	641
4.	Seniorenimmobilien im Fokus der Investoren	642
5.	Besonderheiten in der Wertermittlung	643
6.	Fazit	645
7.	Literatur	646
XV.	Studentenwohnungen	647
1.	Begriffsklärung	647
2.	Markt	647
2.1	Nachfrage	647
2.2	Angebot und Mieten	651
3.	Studentenwohnungen im Fokus der Investoren	664
4.	Planungs- und Baurecht	665
5.	Wertermittlung	665
5.1	Verfahrenswahl	665
5.2	Bewertungsrelevante Parameter	665
6.	Ermittlung des Reinertrags	672

7.	Fazit	673
8.	Literatur	673
XVI.	Sozialer Mietwohnungsbau	675
1.	Markt	675
1.1	Nachfrage	675
1.2	Angebot	678
1.3	Steigende Kosten als Hemmnis im Sozialwohnungsbau	680
1.4	Sozialer Wohnungsbau im Fokus der Investoren	685
2.	Gesetzliche Rahmenbedingungen	686
2.1	Entwicklung der Bundesgesetzgebung	686
2.2	Kompetenzverlagerungen auf die Länder	687
2.3	Gesetzgebung der Bundesländer	688
3.	Planungsrechtliche Grundlagen	699
4.	Besonderheiten der Wertermittlung	701
5.	Fazit	704
6.	Literatur	704
XVII.	Kirchenimmobilien	707
1.	Einleitung	707
2.	Definitionen	708
3.	Denkmalschutz	710
4.	Umgang mit kirchlichen Gebäuden	711
4.1	Umnutzung, Verkauf oder multifunktionale Nutzung	711
4.2	Instanzenwege	714
5.	Wertermittlung	715
5.1	Bewertungsanlässe	715
5.2	Wertermittlungsmethoden	715
5.3	Sachwertverfahren	716
6.	Fazit	720
7.	Literatur	720
XVIII.	Produktionsimmobilien	723
1.	Begriffsklärung	723
2.	Markttrends	726
2.1	Allgemeine immobilienpezifische Trends bei Unternehmen	726
2.2	Bestand an Produktionsflächen	728
2.3	Investmentmarktentwicklung	730
2.4	Mietmarktentwicklung	733

3.	Anforderungen	735
3.1	Standort	735
3.2	Grundstück	738
3.3	Gebäudeanforderungen	738
3.4	Gebäudetypologie und Standard	741
4.	Rechtliche Rahmenbedingungen	744
5.	Wertermittlung	746
5.1	Einleitung	746
5.2	Wertermittlungsverfahren	749
5.3	Wertparameter	757
5.4	Besonderheiten	761
6.	Fazit	770
7.	Literatur	770
XIX.	Logistikimmobilien	773
1.	Vorwort	773
1.1	Der Markt im Umbruch	773
1.2	Geographie schlägt Politik	774
2.	Begriffsbestimmungen und Geschäftsfelder	775
2.1	Definitionsspektrum	775
2.2	Geschäftsfelder der Logistik	776
3.	Logistikimmobilien	779
3.1	Definition Logistikimmobilie	779
3.2	Typen von Logistikimmobilien	779
3.3	Anforderungsprofil an Logistikimmobilien	781
4.	Bodenpreise, Standortwahl und Cluster	782
4.1	Bodenpreistheorie	782
4.2	Europäische Verkehrskorridore und Logistikcluster	787
5.	Marktparameter	792
5.1	Angebot & Nachfrage	792
5.2	Weitere Mietvertragskonditionen – Vertragslaufzeit	793
6.	Fazit	793
7.	Literatur	794

XX. Selfstorage 795

1. **Einleitung** 795

2. **Wertermittlung** 796

2.1 Spezifische Anforderungen der Bewertung 796

2.2 Kerndarstellung 797

3. **Beispiel aus der Bewertungspraxis** 802

4. **Fazit** 803

5. **Quellen- & Literaturangaben/Links** 804

XXI. Grundstücke mit Windenergieanlagen (WEA) 805

1. **Vorbemerkungen** 805

2. **Technische Daten** 808

2.1 Errichtung und Technik 808

2.2 Herstellungskosten/Nutzungsdauer von WEA 809

2.3 Planung der WEA-Standorte 811

2.4 Stromeinspeisevergütung 814

2.5 Repowering von WEA 819

3. **Pachtnutzungsentgelte** 821

3.1 Pachtnutzungsentgelte vor EEG 2000 821

3.2 Pachtnutzungsentgelte nach Einführung des EEG 2000 822

3.3 Aufteilung der Pachtnutzungsentgelte auf Standort- und Umlageflächen 823

4. **Wertermittlungsaufgaben** 825

4.1 Wertermittlungsgrundsätze 825

4.2 Ermittlung der Bodenwerte 826

4.3 Ermittlung der jährlichen umsatzabhängigen Pachtnutzungsentgelte 826

4.4 Ermittlung eines einmaligen Ablösebetrages (Barwert) 828

5. **Wertermittlung von Windenergieanlagen** 834

6. **Literatur** 844

XXII. Flughafenimmobilien 847

1. **Einleitung** 847

2. **Flughäfen in Deutschland** 847

2.1 Verkehrsflughäfen 849

2.2 Frachtflughäfen 850

3. **Einordnung von Flughafenimmobilien im immobilienwirtschaftlichen Kontext** 851

3.1 Aufbau und Struktur von Flughäfen 852

3.2 Flughafenimmobilien als Spezialimmobilie 853

3.3 Flughafenimmobilien als Betreiberimmobilie 854

Inhaltsverzeichnis

3.4	Einnahmenstruktur von Flughäfen	854
3.5	Betriebskostenstruktur von Flughäfen	855
4.	Bewertungstheoretische Problemstellung	856
5.	Abgrenzung des Bewertungsobjekts	858
6.	Betreiberimmobilien und Pachtwertverfahren	859
7.	Pachtzinssatz für Flughafenimmobilien	862
7.1	Analyse von marktüblich anzusetzenden Pachtzinssätzen von Betreiberimmobilien	863
8.	Ableitung des Diskontierungszinssatzes	865
8.1	Immobilien-Kapitalisierungszinssatz bzw. Liegenschaftszinssatz	866
8.2	Gewichteter Kapitalkostensatz / Weighted average cost of capital (WACC)	868
9.	Zusammenfassung	869
XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern		871
1.	Einleitung	871
2.	Begriffserklärung	871
3.	Bewertung von Schlössern und Burgen	872
3.1	Besonderheiten bei der Bewertung von Schlössern und Burgen	872
4.	Wertermittlung von Burgen und Schlössern	875
4.1	Vorbemerkung	875
4.2	Verfahrenswahl zur Bewertung	875
4.3	Ertragswertverfahren – Besonderheiten der Eingangsparameter	877
4.4	Sachwertverfahren nach Sven Bienert und Albert M. Seitz	897
4.5	Fazit	897
5.	Bewertungsbeispiele aus der Praxis	897
5.1	Vorbemerkung	897
5.2	Schlosshotel aus dem 12. Jahrhundert	898
5.3	Schloss aus dem 18. Jahrhundert	901
5.4	Weitläufige Burganlage mit mehreren Gebäuden	904
6.	Zehn Punkte zur Bearbeitung des Bewertungsauftrags	907
7.	Literatur	907
Stichwortverzeichnis		909