

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	III
Abkürzungsverzeichnis	IV
1 Einleitung	1
2 Einführung in die Spezialimmobilie – Flughafen	5
2.1 Der Flughafen Berlin-Schönefeld	6
2.2 Die Planung des Flughafens Berlin Brandenburg International (BBI)	8
2.3 Die Umsetzung der Planung des Großprojekts (BBI)	16
3 Die Flugrouten und die betroffene Region des Süd-Westen Berlins und des anliegenden Speckgürtels	25
3.1 Der Verlauf der Flugroutenplanung	25
3.2 Standort- und Marktanalyse	30
3.2.1 Berlin - Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	30
3.2.2 Das zukünftig überflogene Gebiet – Berlin Steglitz-Zehlendorf	32
4 Einfluss von Lärm	35
4.1 Ab wann ist Lärm - Lärm	35
4.2 Die Auswirkung von Lärm auf die Immobilienwirtschaft	37
4.2.1 Einblick in die Allgemeinliteratur – Auswirkung von Lärm auf die Immobilienwirtschaft	41
4.2.2 Einblick in Studien unter Berücksichtigung des Fluglärmes in Deutschland	44
4.2.3 Aktuelle Zeitungsberichte - Aussagen über die Wertbeeinflussung durch Fluglärm	49
4.2.4 Einblick in internationale Studien unter Berücksichtigung des Fluglärmes und den Immobilienwerten	51
4.3 Zusammenfassung der Studien	55
5 Der Einfluss des Flughafens auf die Immobilienbewertung anhand einer Beispielrechnung	61
5.1 Urteile zur Mietminderung aufgrund von Lärm	61
5.2 Zusammenfassung der Urteile zur Mietminderung	68
5.3 Die Auswirkung von Lärm in der Immobilienbewertung	71
5.3.1 Berechnung des Ertragswertes der Liegenschaft ohne Lärmeinfluss	72
5.3.2 Berechnung des Ertragswertes der Liegenschaft unter Lärmeinfluss	81
5.4 Vergleich der ermittelten Ertragswerte	86
6 Zusammenfassung und Fazit	91
Quellenverzeichnis	95
Anhang	107