

# Inhaltsverzeichnis

1	Ergebnisse der Studie im Überblick	17
2	Einführung	21
2.1	Ausgangspunkt	21
2.2	Aufbau der Studie	22
3	Entwicklung des kirchlichen Lebens in Deutschland	23
4	Kirchen und andere Sakralbauten als besondere Immobiliengattung	28
4.1	Sakralbauten als Teil des kirchlichen Immobilienbestands	28
4.1.1	Definition von Sakralbauten	29
4.1.2	Einordnung im Kontext von Spezialimmobilien	30
4.2	Immobilienportfolio der Evangelischen Kirche in Deutschland	36
4.2.1	Segmentierung nach Nutzungsarten	36
4.2.2	Räumliche Segmentierung	37
4.2.3	Segmentierung anhand der Altersstruktur	39
4.2.4	Bestandsveränderung seit 1990	40
4.3	Wertbestimmende Elemente von Sakralbauten	43
4.3.1	Vorbemerkungen zu wertbestimmenden Aspekten	43
4.3.2	Bewertungsrelevante Besonderheiten von Sakralbauten - Harte Faktoren	43
4.3.3	Bewertungsrelevante Besonderheiten von Sakralbauten - Weiche Faktoren	50
4.3.4	Nachhaltigkeitsaspekte in der Immobilienwirtschaft	55
4.3.5	Aktivitäten der Kirche beim Umweltschutz	57
4.4	Bildung von Teilgruppen zur weiteren Analyse	58
4.5	Zwischenfazit zur Charakterisierung von Sakralbauten	64

5	Traditionelle Bewertungsverfahren von Immobilien und deren Eignung im Kontext von Sakralbauten	66
5.1	Bewertungsanlässe und –begriffe	66
5.1.1	Einleitung	66
5.1.1.1	Verkehrswertbegriff im Kontext von Sakralbauten	66
5.1.1.2	Überblick zu Bewertungsanlässen von Sakralbauten	69
5.1.2	Werte bei beabsichtigter Veräußerung („abgehende Nutzung“)	69
5.1.3	Werte bei dauerhafter Nutzung („bleibende Nutzung“)	71
5.1.4	Werte im kirchlichen Rechnungswesen	71
5.2	Detailbetrachtung traditioneller Bewertungsverfahren	74
5.2.1	Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahren	74
5.2.2	Anwendbarkeit der ertragsorientierten Verfahren	78
5.2.3	Anwendbarkeit des Sachwertverfahrens	80
5.2.4	Denkmalschutz im Rahmen der Wertermittlung von Sakralbauten	89
5.3	Zwischenfazit und Grenzen traditioneller Bewertungsverfahren	90
6	Methoden zur Bewertung immaterieller Werte bei kirchlichen Immobilien	94
6.1	Vorbemerkung zu den konzeptionellen Ansätzen	94
6.2	Grundlagen über das Skalenniveau von Variablen	95
6.3	Differenzierung immaterieller Güter und deren Bewertung	97
6.3.1	Eigenschaften von Sakralbauten als öffentliche Güter	97
6.3.2	Identifikation der immateriellen Werte von Sakralbauten	98
6.3.3	Methoden zur Messung immaterieller Werte von Sakralbauten	101
6.3.4	Traditionelle Bilanzierung immaterieller Werte	104
6.4	Detailbetrachtung zur Bewertung immaterieller Werte von Sakralbauten	105
6.4.1	Vorbemerkung zu den Methoden	105

6.4.2	Nutzungsunabhängige Methoden der bekundeten Präferenzen	106
6.4.2.1	Kontingente Bewertung	107
6.4.2.2	Auswahlexperiment	112
6.4.2.3	Validität und Herausforderungen nutzungsunabhängiger Methoden	117
6.4.2.4	Zusammenfassung und kritische Beurteilung	118
6.4.3	Nutzungsabhängige Methoden der offenbarten Präferenzen	119
6.4.3.1	Marktpreismethode	120
6.4.3.2	Reisekostenmethode	123
6.4.3.3	Validität und Herausforderungen nutzungsabhängiger Methoden	127
6.4.3.4	Zusammenfassung und kritische Beurteilung	127
6.5	Vereinbarkeit der materiellen und immateriellen Werte von Sakralbauten	128
6.6	Zwischenfazit und Zusammenfassung der Bewertungsmethoden	130
7	Bewertung immaterieller Werte am Beispiel verschiedener Segmente von Sakralbauten	132
7.1	Generelle Anmerkungen zum Vorgehen	132
7.2	Stichprobenabgrenzung	133
7.3	Anwendung der Reisekostenmethode auf verschiedene Kirchensegmente	136
7.3.1	Vorbemerkung	136
7.3.2	Ableitung der Zahlungsbereitschaft für die Kirchennutzung	137
7.3.2.1	Deskriptive Analyse: Anzahl der Kirchenbesuche	137
7.3.2.2	Deskriptive Analyse: Reisekosten zum Sakralbau	139
7.3.2.3	Empirische Ermittlung der Konsumentenrente für Kirchenbesuche	141
7.3.3	Zusammenfassung der Ergebnisse	145

## *Inhaltsverzeichnis*

7.4 Anwendung der Kontingenten Bewertung auf verschiedene Kirchensegmente	146
7.4.1 Vorbemerkung	146
7.4.2 Ableitung der Zahlungsbereitschaft für den Kirchenerhalt	147
7.4.3 Zusammenfassung der Ergebnisse und Hochrechnung der Zahlungsbereitschaft	148
7.5 Anwendung der Marktpreismethode auf Sakralbauten	150
7.5.1 Vorgehensweise und Datenbeschreibung	150
7.5.2 Ergebnisse der Marktpreismethode	152
7.5.3 Ergebnisse im internationalen Vergleich und kritische Würdigung	155
7.6 Einordnung der ermittelten immateriellen Werte	156
8 Zusammenfassung & Ausblick	159
9 Anhang	162
10 Literaturverzeichnis	185