

# Inhalt

<b>Vorwort zur 8., erweiterten und neu bearbeiteten Auflage .....</b>	<b>5</b>
<b>Inhalt .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>13</b>
1.1 Von Preisen und Werten oder 18–20–22–passe (Richard Ott) .....	14
1.2 Der Unterschied zwischen Verkehrswert und Beleihungswert (Höchstpreis und Mittelwert) (Richard Ott) .....	21
1.3 Wertverlaufsmodell für Immobiliensicherheiten (Michael Kartes) .....	26
1.4 Immobilienbewertung aus Bankensicht (Wolfgang Crimmann) .....	36
1.5 Anwendbarkeit der Sachwertrichtlinie zu kreditwirtschaftlichen Zwecken (Thomas-Andreas Ziesenitz) .....	48
1.6 Der Bodenwert im Ertragswertverfahren (Richard Ott) .....	59
1.7 Bodenrichtwertableitung in der Praxis (Michael Debus) .....	65
1.8 Die Kapitalisierung (Richard Ott) .....	76
1.9 Die Rendite (Richard Ott) .....	80
1.10 Erbbaurecht bei der Beleihungswertermittlung (Arnd Klein/Manfred Vogels) .....	88
1.11 Verkehrswertermittlung von gewerblichen Erbbaurechten (Michael Debus) .....	103
1.12 Auswirkungen von Energiesparmaßnahmen auf den Grundstückswert (Birger Ehrenberg / Norbert Müller-zur Hörst) .....	109
1.13 Hochwasserrisiko und Immobilienwerte – Berücksichtigung in der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung (Sebastian Kropp) .....	125
1.14 Fluglärm und dessen Auswirkungen auf die Immobilienwerte (Michael Debus) .....	133
1.15 Single-Tenant-Immobilien (Richard Ott) .....	139
1.16 Auslandsimmobilien (Jochen Niemeyer) .....	148
1.17 Research in der Immobilienfinanzierung (Britta Roden/Carla Seidel) .....	157
1.18 Immobilienportfolios und ihre Bewertung (Christian von Meding) .....	165
1.19 Die Plausibilisierung (Richard Ott) .....	177
1.20 Systematik und Stil in Gutachten (Katharina Goewe, Ulrich Werling) ....	179

<b>2. Typische und atypische Beispiele für die wichtigsten Objektarten .....</b>	<b>185</b>
<b>2.1 Wohnimmobilien .....</b>	<b>187</b>
2.1.1 Überdimensioniertes Einfamilienhaus (Jens Goose) .....	189
2.1.2 Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen (Birgit Niemeyer) .....	195
2.1.3 Bewertung von Wohnanlagen mit öffentlicher Förderung (Ulrich Werling) .....	202
2.1.4 Mehrfamilienhäuser in sozialen Brennpunkten (Christoph Trageser) ....	211
2.1.5 Studentenwohnungen (Birgit Niemeyer) .....	222
<b>2.2 Historische Bauten .....</b>	<b>229</b>
2.2.1 Schloss mit nachhaltiger Nutzung (Hubert Geppert) .....	230
2.2.2 Repräsentative Villa – Einzelbaudenkmal mit merkantilem Mehrwert (Ludwig Hoch) .....	236
<b>2.3 Bewertung von Hotels und Gaststätten .....</b>	<b>245</b>
2.3.1 Bewertung von Gaststätten (Birger Ehrenberg) .....	247
2.3.2 Systemgastronomie (Ralf Lamprecht) .....	251
2.3.3 Bewertung von Hotels (Birger Ehrenberg) .....	264
2.3.4 Bewertung eines Kettenhotels mit Overrent (Christine Mayer) .....	292
2.3.5 Checkliste für Hotelbewertungen (Gaby Deike) .....	299
<b>2.4 Objekte karitativen und sozialen Charakters .....</b>	<b>303</b>
2.4.1 Prävention und Therapie – Markt- und Beleihungswert- ermittlung von Rehakliniken (Yves Ulrich) .....	310
2.4.2 Bewertung von Rehakliniken II (Wolfgang Jahn) .....	323
2.4.3 Alten- und Pflegeheime (Wolfgang Jahn) .....	332
2.4.4 Wohnen und Pflege – Markt- und Beleihungswertermittlung von Pflegeheimen (Yves Ulrich) .....	344
2.4.5 Wohnen im Alter – Markt- und Beleihungswertermittlung von Objekten des Betreuten Wohnens (Yves Ulrich) .....	359
2.4.6 Bewertung von Krankenhäusern – Unternehmens- oder Immobilienbewertung? (Yves Ulrich) .....	368
2.4.7 Bewertung eines Akut-Krankenhauses am Beispiel einer Fachklinik für Rheumatologie (Nils Huelshoff) .....	381
2.4.8 Bewertung von Hospizeinrichtungen (Heike Rais-Bohn) .....	392
2.4.9 Bewertung von Kindertagesstätten I (Sven Herrmann) .....	398
2.4.10 Bewertung von Kindertagesstätten II (Martin Töllner) .....	408
2.4.11 Bewertung von Schulen (Martin Töllner) .....	413

<b>2.5 Freizeitimmobilien</b> .....	<b>423</b>
2.5.1 Bewertung von Indoor-Soccer-Anlagen (Sven Herrmann) .....	427
2.5.2 Golfanlagen (Birger Ehrenberg) .....	435
2.5.3 Fitnessstudios (Birger Ehrenberg) .....	443
2.5.4 Freizeitbad (Birger Ehrenberg/Beispielgutachten: Karsten Schröter) .....	446
2.5.5 Multiplex-Kino (Brigitte Adam) .....	452
2.5.6 Bewertung eines Reitbetriebs (Nicole Skapczyk) .....	463
<b>2.6 Handelsimmobilien</b> .....	<b>473</b>
2.6.1 Bewertung eines Einkaufszentrums mit integriertem, inzwischen revitalisiertem Warenhaus (Paul Mattes und Gerd Köpp [unter Mitwirkung der Fachgruppe Einzelhandel der HypZert]) .....	478
2.6.2 Bewertung eines Autohauses (Alexandra Weber) .....	485
2.6.3 Standort- und Marktanalyse bei Baumärkten (Markus Wotruba) .....	494
2.6.4 Ansätze zur Bewertung von Freizeitnutzungen in Einkaufszentren aus der Sicht des Centermanagements (Peter Glöckner) .....	499
2.6.5 Bewertung von Einkaufszentren (Karsten Ziehm) .....	511
2.6.6 Bewertung von Discountmärkten (Richard Ott) .....	520
2.6.7 Gemischt genutztes Möbelhaus in der Zwangsversteigerung (Rüdiger Hornung) .....	525
2.6.8 Bewertung eines Multifunktionszentrums mit Projektentwicklungs- charakter (Catherine Felgner, René Junge) .....	534
<b>2.7 Gewerbe- und Industriebetriebe / Logistikkimmobilien</b> .....	<b>547</b>
2.7.1 Bewertung von Kleingewerbeobjekten (Birger Ehrenberg) .....	551
2.7.2 Selfstorage – Ein deutschlandweiter Trend mit Entwicklungschancen (Monika Preithner) .....	555
2.7.3 Bewertung von Tankstellen und Autohöfen (Joachim Schubach, Florian Schubach) .....	565
2.7.4 Bewertung von Hochregallagern (Albrecht von Felbert) .....	578
2.7.5 Tiefkühlhaus mit Verwaltungstrakt und Nebengebäuden (Stefan Walch) .....	592
2.7.6 Veralterte Logistikimmobilie (Timo Bill) .....	597
<b>2.8 Büro- und Verwaltungsimmobilien</b> .....	<b>607</b>
2.8.1 PPP-Büroimmobilie der öffentlichen Hand (Dagmar Joeris) .....	610
2.8.2 „Gewerbepark“, ehemalige Getränkeproduktion mit Zentralverwaltung (Manfred Hülpüsch) .....	619
2.8.3 Bewertung eines auf Nachhaltigkeit zertifizierten Gebäudes am Beispiel einer Logistikhalle und eines Bürogebäudes (Rüdiger Hornung FRICS HypZert[F]) .....	631

2.8.4	Bewertung von Bürohochhäusern (Peter Kaiser)	643
2.8.5	Bewertung eines Schulungshauses (Steffi Thermann)	653
<b>2.9</b>	<b>Konversionsobjekte</b>	<b>661</b>
2.9.1	Revitalisiertes Logistikobjekt (Peter Jagel)	665
2.9.2	Umwandlung von Büro- in Wohnimmobilien (Friedrich Toffel)	670
2.9.3	Bewertung von Kirchengrundstücken (Marco Leiss)	680
2.9.4	Verkehrswertermittlung von ehemaligen Bahnflächen (Claus Kinzer)	686
2.9.5	Konversion von Bunkerbauwerken – Luftschutzbunker als Hochbunker (Ludwig Hoch)	696
2.9.6	Markthalle (Food-Court) mit Eventfläche (Heike Rais-Bohn)	705
<b>2.10</b>	<b>Bewertungen im Außenbereich</b>	<b>713</b>
2.10.1	Land- und forstwirtschaftliche Immobilien (Ekkehard Schwarz)	714
2.10.2	Wohnobjekte im Außenbereich (Kerstin Ahmann)	719
<b>2.11</b>	<b>Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien (Herbert Troff)</b>	<b>727</b>
2.11.1	Windkraftanlagen (Klaus Völling)	729
2.11.2	Wertermittlung von Windenergieanlagen (Herbert Troff)	742
2.11.3	Biogasanlagen (Christian Bödecker)	754
2.11.4	Bewertung von Immobilien mit Photovoltaikanlagen (Helmut Kolb)	766
	<b>Autorenverzeichnis</b>	<b>779</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>787</b>