Sven Bienert
Klaus Wagner *Hrsg.*

Bewertung von Spezialimmobilien

Risiken, Benchmarks und Methoden

2. Auflage

Springer Gabler

Bewertung von Spezialimmobilien

Sven Bienert · Klaus Wagner
(Hrsg.)

Bewertung von Spezialimmobilien

Risiken, Benchmarks und Methoden

2. Auflage

Springer Gabler

Herausgeber
Sven Bienert
Universität Regensburg
Regensburg, Deutschland

Klaus Wagner
Hamburg, Deutschland

ISBN 978-3-8349-4737-6 ISBN 978-3-8349-4738-3 (eBook)
https://doi.org/10.1007/978-3-8349-4738-3

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.

Springer Gabler
© Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH 2005, 2018
Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.
Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.
Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Springer Gabler ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature
Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

Geleitwort zur 2. Auflage

Spätestens seit der Finanzkrise messen die politischen Entscheidungsträger in der Europäischen Union (EU) der Bewertung einen hohen Stellenwert bei. Da schlecht oder abenteuerlich bewertete Immobilien als Hauptursache für den Zusammenbruch der Finanzindustrie ausgemacht wurden, stellte die EU die systemische Bedeutung von zuverlässigen Bewertungsstandards und qualifizierten Experten in den Mittelpunkt. Beide Elemente werden von der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) den europäischen Märkten zur Verfügung gestellt, um hierdurch die Marktstabilität zu verbessern und den „Marktwert" der Mitglieder zu steigern – besonders derer, die über die fachlichen Qualifikationen der TEGoVA verfügen.

Der Arbeit der TEGoVA in den Bereichen Standards und Qualifikationen kommt im Kontext von sehr komplexen Bewertungen, die in der 2. Auflage der wegweisenden Arbeit von Sven Bienert und Klaus Wagner beschrieben sind, eine noch größere Bedeutung zu. Diese behandelt schwierige Bewertungen von Immobilien, die nur selten verkauft werden und bei denen es in den meisten Fällen an einer Vergleichbarkeit mangelt.

Reaktionen der EU in Folge der Finanzkrise

Vor der Krise war die EU mit ihren Richtlinien und Verordnungen, wenn nicht für die Immobilienbranche als Ganzes – Maßnahmen der EU in den Bereichen Bau, Investitionen, Industrie, Verbraucher, Gleichbehandlung, Umwelt und Energieeffizienz haben einen großen Einfluss auf Immobilieninvestoren –, so doch zumindest für die Immobilienbewertung von untergeordneter Bedeutung.

Dann kam der Zusammenbruch der US-Investmentbank Lehman Brothers mit den allgemein bekannten Nebenwirkungen und Folgen. Exemplarisch zielten die strengeren Maßstäbe in Bezug auf die Eigenkapitalanforderungen insbesondere auch auf Immobilienengagements ab – mit entsprechenden Folgen für die Bewertung. Die Immobilienbranche war darüber hinaus von den Vorschriften für Fondsmanager betroffen und zwei fast schon epochale Ereignisse veränderten das Verhältnis der EU zur

Bewertung: Die EU-Hypothekarkreditrichtlinie[1] und die Aufsicht über systemrelevante Banken in der Eurozone durch die Europäische Zentralbank.

Hypothekarkreditrichtlinie mit Fokus auf Bewertung
Vor dem Hintergrund einer durch Zwangsversteigerungen angefachten menschlichen Tragödie änderte das Europäische Parlament den Entwurf einer Hypothekarkreditrichtlinie, der den Schutz von Darlehensnehmern vor unlauteren Kreditvergabepraktiken vorsah, und entschied, dass „sichergestellt werden muss, dass Wohnimmobilien vor Abschluss des Kreditvertrags angemessen bewertet werden müssen; dies muss insbesondere dann besondere Beachtung finden, wenn die Bewertung die Restschuldverpflichtung des Verbrauchers bei einem Zahlungsausfall beeinflusst“ *(Erwägungsgrund 26 der Richtlinie).* In der Folge fügte das Parlament Bewertungsvorschriften in den Entwurf ein. Das Ergebnis umfasste insbesondere:

- Die Hypothekarkreditrichtlinie sieht vor, dass Mitgliedstaaten zuverlässige Immobilienbewertungsstandards entwickeln und sicherstellen, dass die jeweiligen Bewerter der Banken diese effektiv anwenden. Darüber hinaus wird festgelegt: „Damit die Bewertungsstandards als zuverlässig betrachtet werden können, sollten sie den international anerkannten Bewertungsstandards Rechnung tragen“ (Art. 19(1)). Explizit führt sie die europäischen Bewertungsstandards „European Valuation Standards“ (EVS) und den europäischen Dachverband der Immobilienbewerter, „The European Group of Valuers’ Associations“ (TEGoVA), erstmals in das EU-Recht ein, indem diese beispielhaft genannt werden.
- Die Richtlinie legt darüber hinaus Folgendes fest: „Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass interne und externe Gutachter, die Immobilienbewertungen vornehmen, über fachliche Kompetenz und ausreichende Unabhängigkeit von dem Kreditvergabeprozess verfügen, um eine unparteiische und objektive Bewertung vorzunehmen …“ Art. 19(2).

„Asset Quality Review“ (Prüfung der Aktiva-Qualität) der Europäischen Zentralbank
Schon bald nachdem die EZB die Aufsicht über die systemrelevanten Banken in der Eurozone von den nationalen Behörden übernommen hatte, befasste sie sich insbesondere mit der Bewertung der Immobiliensicherheiten von Banken. Diese mündete

[1]Anmerkung: In Deutschland also die Wohnimmobilienkreditrichtlinie sowie das Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz zur Vermeidung makroprudenzieller Risiken und zur Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments (Mortgage Credit Directive (MCD)) und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34).

2014 im sog. „Asset Quality Review (AQR)“ der EZB, der u. a. festgelegt, dass Banken ihre Immobilienengagements übereinstimmend mit den europäischen Standards EVS 2012 (sog. „Blue Book“ bzw. „Blaues Buch“ in der seinerzeit gültigen Fassung) und anderen internationalen Standards bewerten müssen und dass bei Konflikten EVS 2012 gilt.[2]

Die TEGoVA hat vorhergesehen, dass die EU das Themenfeld der Bewertung verstärkt in den Fokus der Betrachtung rückt und stellte die Vorbereitungen darauf in den Mittelpunkt ihrer Bemühungen. Als es schließlich dazu kam, waren überarbeitete, stark EU-fokussierte Bewertungsstandards (EVS) und die Qualifikation des sog. „Recognised European Valuer“ (Anerkannter Europäischer Immobilienbewerter) bereits ausgearbeitet. Vervollständigt wird dieser Prozess durch die Qualifikation „TEGoVA Residential Valuer“ (TEGoVA Wohnimmobilienbewerter).

Europäische Bewertungsstandards (EVS)

Eine Besonderheit der EVS war es immer, die Ursprünge der eigenen Grundsätze ausgehend von der europäischen Gesetzgebung hervorzuheben, sofern diese für den Berufsstand von grundlegender Bedeutung sind. Dabei handelt es sich beispielsweise um die Begriffe des „Marktwertes“ und insbesondere des „Beleihungswertes“ bzw. die EU-Definition des „Sachverständigen für Wertermittlung“ (Asset Valuer) im EU-Beihilferecht, oder um die Grundsätze des „unabhängigen Gutachters“ im Sinne der Eigenkapitalrichtlinie und der Gutachtenerstellung zum Zwecke der Überwachung von Immobilienwerten (wenn diese als Darlehenssicherheit dienen). Darüber hinaus heben die aktuellen EVS 2016 die Reichweite und das Verständnis für den Einfluss der EU auf Immobilien und Bewertung auf eine höhere Ebene. Die aktuellen Standards enthalten nunmehr auch Abschnitte zur Gesetzgebung der Europäischen Union im Zusammenhang mit der Immobilienbewertung sowie neue Anwendungen, die sich aus den politischen und legislativen Rahmenbedingungen der EU ergeben. Hierzu zählen exemplarisch:

- Grenzüberschreitende Bewertung;
- Immobilienbewertung im Rahmen der europäischen AIFM-Richtlinie sowie der European Union's Capital Requirements Regulation (CRD);
- Bewertungen für Beleihungszwecke sowie den sog. „Value-at-Risk“ aus Sicht von Banken;
- Immobilienbewertung und Energieeffizienz.

Dadurch wird eine ideale und nachhaltige Zuteilung von Verantwortlichkeiten konsolidiert: Die EU-Gesetzgebung legt die Bewertungsziele fest, doch die europäischen Behörden sind nicht versucht, auch die Normung selbst zu übernehmen. Sie haben

[2]Vgl. EZB AQR März 2014, „Collateral and Real Estate Valuation“ (Bewertung von Sicherheiten und bilanziellen Immobilien), S. 144.

vielmehr erkannt, dass der gemeinsame Berufsstand des Europäischen Immobilienbewerters selbstständig zielführende Standards hervorbringt, die an die Veränderungen infolge der Finanzkrise bzw. aktueller Entwicklungen der EU fortlaufend angepasst werden. Ein Paradebeispiel ist der seit Langem bestehende Beleihungswert, eine hochaktuelle europäische Schlüsselnorm, die in anderen internationalen Standards nur unzureichend vorkommt.

Für die TEGoVA bleibt bei der EU-fokussierten Anpassung von Standards noch viel zu tun, beispielsweise bei der strengeren Behandlung der Unabhängigkeit des Immobilienbewerters oder den Leitlinien zum Marktwert gemäß der Richtlinie über Eigenkapitalanforderungen. Die künftige Arbeit, die durch den Druck der EU zu einer höheren Marktkohärenz und -transparenz motiviert ist, könnte die Harmonisierung der Methodik oder Fortschritte bei der Angleichung der von Sachverständigen festgestellten Erträge bei der Bewertung von Investmentobjekten mithilfe des Ertragswertverfahrens betreffen. Auch die aufgrund der niedrigen Zinsen forcierte Vermögenspreisinflation und mögliche Preisblasen sind aktuelle Themenfelder, denen sich Berufsverbände ggf. verstärkt annehmen müssen.

„Recognised European Valuer“ (REV, Anerkannter Europäischer Immobilienbewerter)

Die REV-Qualifikation der TEGoVA ist ein Impulsgeber für den EU-Binnenmarkt in Bezug auf Immobilienanlagen. Durch die Qualifikation wird es grenzüberschreitend agierenden Investoren ermöglicht, lokale Immobilienbewerter zu identifizieren, die erkennbar auf pan-europäischer Ebene qualifiziert sind. In vielen Ländern hat sie entscheidend dazu beigetragen, dass qualifizierte lokale Sachverständige um Kunden werben können, die zuvor den großen internationalen Immobilienberatungsunternehmen vorbehalten waren. Außerdem hat sie Immobilienbewertern einen Wettbewerbsvorteil auf rein lokaler Ebene verschafft, der sich aus ihrem garantierten Ausbildungs- und Erfahrungsniveau und der Fähigkeit zur Interpretation globaler sowie lokaler Bewertungseinflüsse aufgrund der nachgewiesenen Vertrautheit mit den EVS ergibt.

Außerdem haben die REV-Qualifikation und insbesondere die neue Qualifikation des „TEGoVA Residential Valuer“ (TRV, TEGoVA Wohnimmobilienbewerter) einen wertvollen Beitrag zur Erfüllung der in der Hypothekarkreditrichtlinie gestellten und in den Bedenken der EZB impliziert enthaltenen Qualifikationsanforderungen geleistet.

Das gesamte Qualifikationssystem der TEGoVA – REV und TRV – zeichnet sich, wie auch das EU-Recht selbst, durch die Flexibilität aus, die bei der Bewältigung der Herausforderungen bei der Immobilienbewertung in einer Union aus 28 Mitgliedstaaten mit äußerst vielfältigen Kulturen in den Bereichen Immobilien, Bewertung und Hypotheken notwendig ist: In manchen Ländern ist die Unterscheidung zwischen den Bewertungspraktiken bei Wohn- und Gewerbeimmobilien klar definiert, in anderen wiederum nicht. Einige nationale Märkte bedürfen dringend einer Unterscheidung zwischen einer Gewerbeimmobilien- und einer Wohnimmobilien-Wertermittlerqualifikation, für

andere ist sie irrelevant und das REV-Zertifikat bleibt *die* Qualifikation für alle Sachverständigen.

Mit dem TRV Qualifikationsstandard betritt die TEGoVA in Europa Neuland, indem sie vielen ihrer 70.000 Immobilienbewerter einen neuen Weg zur Exzellenz ebnet und das Fundament für eine anerkannte qualitativ hochwertige Beleihungswertermittlung schafft, die maßgeblich zur Sicherheit der europäischen Finanz- und Immobilienmärkte beiträgt.

Eine neue Ära für den Berufsstand des Gutachters

Die EU-Richtlinien und der AQR der EZB haben der Bewertung zu „neuer" Relevanz verholfen. Beim Eintauchen der Aufsichtsinstanzen in die jeweiligen Prozesse, mit denen Banken ihre Immobiliensicherheiten bisher zum Teil bewerteten, werden die Aufseher deutlich erfahren, welche negativen Folgen unzureichende Maßnahmen zur Sicherstellung der Unabhängigkeit des Bewerters haben können oder was passiert, wenn zu großes Vertrauen in eine „Schreibtischbewertung" oder andere abgekürzte Verfahren gesetzt wird.

Die Europäische Union ist der Motor einer Bewegung, bei der eine durch die Regulierung bedingte Nachfrage von Banken nach qualitativ hochwertigen Bewertungsgutachten erzeugt wird. Die TEGoVA hat ihren designierten Mitgliedern durch die Beratung von EU-Aufsichtsbehörden und die Arbeit in den Bereichen Standards und Qualifikationen eine Spitzenposition bei der Bewertungspraxis und Entlohnung verschafft.

Die vorliegende Publikation greift diesen Prozess der stetig fortschreitenden Professionalisierung der Branche in der nunmehr 2. Auflage sehr erfolgreich auf. Die Herausgeber gehen dabei dezidiert auf die besonderen Herausforderungen und darauf bezogene Lösungsansätze im Rahmen der Bewertung verschiedener Nutzungsarten ein.

Michael MacBrien (TEGoVA)
Er ist langjähriger Advisor der TEGoVA,
Generaldirektor der European Property Federation und
Gründungspartner der Gesellschaft für
EU-Angelegenheiten MacBrien Cuper Isnard.

Geleitwort zur 2. Auflage

Die Professionalisierung der Immobilienwirtschaft ist ein wesentliches Anliegen der 1868 in London gegründeten Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Viel wurde bereits erreicht. Insbesondere in Deutschland und Kontinentaleuropa hat sich die Branche in den letzten 25 Jahren stark entwickelt. Aber da sich die Rahmenbedingungen auch für die Immobilienwirtschaft permanent verändern, ist Professionalisierung kein endliches Thema. Was für die Mitglieder der RICS im Rahmen des sog. Continuing Professional Development (CPD), also der permanenten Weiterbildung gilt, trifft auch für die Industrie als Ganzes zu: die ständige Weiterentwicklung von Kompetenzen als nachhaltigen Prozess zu verstehen.

Die Immobilie als eigene Anlageklasse traf – insbesondere vor dem Hintergrund des Niedrigzinsumfelds in Folge der Finanzkrise – auf ein stark gestiegenes Interesse der Investoren. Attraktive Rendite-Risiko-Profile haben insbesondere in den letzten Jahren Spezialimmobilien jedweder Form als Anlageobjekt regen Zulauf beschert. Viel privates und institutionelles Kapital floss und fließt in Nischen oder in Relation zum Gesamtmarkt „kleine“ Anlageklassen wie bspw. Logistikimmobilien, Parkhäuser oder Student Housing. Einstige Nischen traten aus ihrem „Schattendasein“ heraus und entwickelten sich zu Segmenten die teilweise mit dem Begriff „Investor's Darling“ umschrieben werden. Vor diesem Hintergrund entwickelte sich bei den kleinen Anlageklassen eine wesentlich größere Transparenz als noch vor wenigen Jahren. Wissenschaftliche Beiträge, Fachartikel oder Research-Berichte befassen sich zunehmend mit diesen Spezialitäten.

Besondere Beliebtheit erfahren auf der Anlegerseite Immobilien-Spezialfonds, die institutionellen Investoren vorbehalten sind. Allein in Deutschland wuchsen diese Vehikel, die sich allein einer Spezialität wie Logistik oder Hotel widmen, um mehrere Milliarden Euro. Hierbei sind vor allem „echte“ Experten gefragt, denen man guten Gewissens das „eigene“ Geld anvertraut.

Bei der Selektion solcher Spezialisten legen die Profianleger größten Wert auf das spezifische Know-how sog. „Dedicated Teams“. Dies bedeutet, dass die Fondsanbieter und die entsprechenden Asset Manager tiefes Fachwissen zur jeweiligen Nische

vorweisen müssen, das die gesamte immobilienwirtschaftliche Wertekette umfasst: Vom Research, über den Ankauf und das Management der Immobilie bis zu ihrem Verkauf. Insbesondere sind detaillierte Kenntnisse in Bezug auf die Spezifika und die Werttreiber der jeweiligen Assetklasse, bzw. Sub-Assetklasse notwendig. Dies beinhaltet auch ein profundes Verständnis der dahinterliegenden Geschäftsmodelle von Mietern bzw. Betreibern – und natürlich des jeweiligen Endnutzers. Klar ist: Am Ende ist nicht nur etwa der Hotelbetreiber zu verstehen, sondern vor allem der Hotelgast mit seinen finanziellen Möglichkeiten, seinen artikulierten Wünschen und ggf. latenten Bedürfnissen.

Parallel zu diesen Entwicklungen ist die allgemeine Bedeutung der Immobilienbewertung – und damit auch die stärkere Spezialisierung dieses Funktionsbereiches bei Nischen oder kleinen Anlageklassen – stark angewachsen. Viele Stakeholder wie Fondsanbieter, Kapitalverwaltungsgesellschaften, Wirtschaftsprüfer, Banken oder Anleger benötigen qualitativ hochwertige Bewertungen. Damit bedarf es auch auf der Ebene der Immobilienbewertung einer fortschreitenden Spezialisierung.

Das vorliegende Buch trägt in seiner nunmehr 2. Auflage dieser Entwicklung Rechnung. Es geht auf die Bewertung immobilienwirtschaftlicher Spezialitäten und die Notwendigkeit, derartige Objekte einer differenzierten Wertermittlung unterziehen zu müssen, gesondert ein. Die Herausgeber haben sich der Bewertung von Spezialimmobilien innerhalb der deutschsprachigen Immobilienbewertungsliteratur angenommen und die jeweilige Nutzungsart der besonderen Liegenschaften zum zentralen Betrachtungsgegenstand erhoben. Die verschiedenen Nutzungsarten werden strukturiert bearbeitet, indem verschiedene immobilienwirtschaftliche Segmente dargestellt werden. Auch wenn der Fokus primär auf der deutschen Bewertungsperspektive nach Wertermittlungsverordnung liegt, versäumen es die Herausgeber und die Autoren nicht, die vor dem Hintergrund der Globalisierung und der Harmonisierung an Bedeutung gewinnenden internationalen Standards in ihre Betrachtungen zu integrieren.

Bei der im Mittelpunkt stehenden Wertermittlung werden in einzelnen Beiträgen vor allem die Geschäftsmodelle, spezifischen immobilienwirtschaftlichen Risiken und Werttreiber behandelt. Damit wird in der Literatur das Vakuum zur Bewertung ehemaliger Nischenimmobilien gefüllt und die Entwicklungen seit Erscheinen der ersten Auflage treffend aufgegriffen.

Die in diesem Buch vorgenommene differenzierte Betrachtung einzelner Spezialimmobilientypen aus einer Bewertungsperspektive stellt einen notwendigen und zielführenden Ansatz dar. Ich wünsche dem vorliegenden Herausgeberband eine positive Aufnahme in Praxis und Beratung. Ich bin überzeugt, dass hieraus wichtige Impulse für die weitere Entwicklung in den einzelnen Teilbereichen erwachsen werden.

Martin Eberhardt FRICS
Vorsitzender des Vorstands RICS Deutschland

Geleitwort zur 1. Auflage

Die Immobilie als eigene Anlageklasse und insbesondere das gestiegene Interesse der Investoren an einem bestimmten, gegebenenfalls hohen, Risiko-Rendite-Profil haben insbesondere im vergangenen Jahrzehnt Spezialimmobilien jedweder Form als Anlageobjekt regen Zulauf beschert. Dennoch ist bisher in der wissenschaftlichen Diskussion eine differenzierte Analyse der finanziellen Dimension von derartigen Liegenschaften nur rudimentär vorgenommen worden.

Parallel zur vorgenannten Entwicklung ist die allgemeine Bedeutung der Immobilienbewertung – und damit auch die stärkere Professionalisierung dieses Funktionsbereiches der Immobilienökonomie – kontinuierlich angestiegen. Triebfeder dieses Prozesses sind beispielsweise Basel II oder auch die internationale Rechnungslegung. Ein Buch zur Immobilienbewertung und deren Verfahren – sei es in Bezug auf die nationalen oder internationalen Regelungen – zu verfassen, erscheint auf den ersten Blick dennoch redundant. Unzählige Publikationen existieren hierzu bereits, jedoch ist fast allen Veröffentlichungen eines gemeinsam: Ansatzpunkt sind in der Regel die verschiedenen Verfahren und weniger die jeweilige Nutzungsart. Immobilien sind bekanntermaßen heterogene Güter. Deshalb sollte insbesondere bei Spezialimmobilien der Untersuchungsgegenstand den Ausgangspunkt für den weiteren Bewertungsprozess, die Verfahrenswahl und vor allem die notwendigen Adaptionen der bekannten Methodik bei der Bewertung bilden. Exemplarisch führen grundlegende Kenntnisse der Discounted-Cashflow-Methode nicht automatisch zu richtigen Ergebnissen, wenn ein Hotel bewertet werden soll.

Motivation und Ausgangspunkt für die vorliegende Publikation sind somit zum einen das gestiegene Interesse an der Subklasse per se und zum anderen die Notwendigkeit, derartige Objekte einer differenzierten Wertermittlung unterziehen zu müssen. Der Herausgeber, Sven Bienert, hat sich dieser Forschungslücken innerhalb der deutschsprachigen Immobilienbewertungsliteratur angenommen und die jeweilige Nutzungsart der besonderen Liegenschaften zum zentralen Betrachtungsgegenstand erhoben. Die verschiedenen Nutzungsarten werden strukturiert bearbeitet, indem verschiedene immobilienwirtschaftliche Segmente gruppiert dargestellt werden. Auch wenn der Fokus

primär auf der deutschen Bewertungsperspektive nach Wertermittlungsverordnung liegt, versäumen es der Herausgeber und die Autoren nicht, auch die vor dem Hintergrund der Globalisierung und Harmonisierung an Bedeutung gewinnenden internationalen Verfahren in ihre Betrachtungen zu integrieren.

Neben der im Mittelpunkt stehenden Wertermittlung werden in einzelnen Beiträgen auch angrenzende Bereiche der Immobilienökonomie, wie die Projektentwicklung, die Finanzierung und das Portfoliomanagement in Bezug auf die finanzielle Dimension einer Spezialimmobilie behandelt. Damit werden auch Schnittstellen zu anderen Funktionsbereichen außerhalb der Bewertung thematisiert und der gesamte Lebenszyklus der Immobilie mit in die Untersuchung einbezogen.

Die in diesem Buch vorgenommene differenzierte Betrachtung einzelner Spezialimmobilientypen aus einer Bewertungsperspektive stellt einen innovativen und zielführenden Ansatz dar. Ich wünsche dem vorliegenden Herausgeberband eine positive Aufnahme in Wissenschaft, Praxis und Beratung. Ich bin überzeugt, dass hieraus wichtige Impulse für die weitere Forschung in den einzelnen Teilbereichen erwachsen werden.

im Mai 2005

Prof. Dr. Karl Werner Schulte HonRICS
IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft
Universität Regensburg

Vorwort zur 2. Auflage

Seit dem Erscheinen der 1. Auflage sind mehr als zehn Jahre vergangen. Es zeigte sich, dass die Publikation den Anstoß zu einer Vielzahl von weiteren Büchern und Aufsätzen geben konnte, die sich ebenfalls mit der Bewertung von Spezialimmobilien intensiver auseinandersetzten. Die bereits damals in Aussicht gestellte fortschreitende „Emanzipation" eher spezieller Nutzungsarten trat ein und die Professionalisierung im Umgang mit Spezialimmobilien ist heutzutage wesentlich größer als noch im letzten Jahrzehnt.

In dieser Zeit hat es nicht nur viele Veränderungen und Neuerungen, beispielsweise bei Gesetzen, Richtlinien oder Verordnungen gegeben, sondern auch zahlreiche, unsere Zunft massiv beeinflussende Ereignisse oder Entwicklungen. Natürlich hat die Finanzkrise in den Jahren ab 2008 tiefe und folgenreiche Einschnitte hinterlassen. Aber auch der glücklicherweise wieder seit einigen Jahren stattfindende „Run" auf Immobilieninvestments – u. a. aufgrund des aktuellen Niedrigzinsumfeldes – führte dazu, dass zahlreiche Investoren versuchen, auch in Nischen oder eben bei Spezialimmobilien eine nachhaltige und möglichst sichere Rendite zu erwirtschaften.

Dies bedeutet, dass sich Investoren, Fremdkapitalgeber, Berater und vor allem auch Sachverständige zwingend intensiver denn je mit den Besonderheiten von Spezialimmobilien im Allgemeinen – insbesondere aber mit deren Bewertung – auseinandersetzen müssen.

Die 2. Auflage dieses Buches soll nicht nur den Veränderungen auf dem Gebiet der Spezialimmobilien in den letzten zehn Jahren Rechnung tragen, sondern auch zur weiteren Professionalisierung der Immobilienwirtschaft einen Beitrag leisten.

Die Aufsätze zu den unterschiedlichsten Typen von Spezialimmobilien von über 45 erfahrenen und versierten Kollegen/-innen sollen dabei helfen, die Rahmenbedingungen von Spezialimmobilien näher zu durchleuchten. Dies betrifft einerseits den grundsätzlichen Umgang und die Sichtweise auf diese spannende Materie und andererseits die Anforderungen der Nutzer und Investoren im Speziellen. Auf diese Weise wollen wir die Entwicklung eines immer besseren Verständnisses und einer inhaltlich qualitativen und quantitativen Transparenz beim Umgang und der Bewertung von Immobilien jenseits der

allgemein hinreichend bekannten Wohn- oder Büroimmobilie unterstützen. Wir wollen aber auch den Kollegen, die auf der Suche nach einer Lösung von fachlichen Problemstellungen sind, eine geeignete Hilfestellung bieten sowie die Marktdynamik und Werttreiber umfassend darstellen.

Es freut uns sehr, dass wir viele Autoren aus der 1. Auflage wiedergewinnen konnten, bei dieser 2. Auflage mitzuwirken. Ebenso freut es uns, dass sich zahlreiche weitere sachverständige Kollegen/-innen bereit erklärt haben, sich zu neuen, bis dato wenig beschriebenen Fachthemen, zu äußern. Ihnen allen danken wir ganz besonders!

Wir wünschen allen Interessierten eine spannende Lektüre und insbesondere Hilfestellung bei komplexen Bewertungsfragen.

im August 2018

Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV
Klaus Wagner MRICS REV

Vorwort zur 1. Auflage

Investoren, kapitalgebende Banken, Nutzer, Jahresabschlussprüfer, Versicherungen, Makler und Sachverständige der Immobilienbewertung – sie alle sehen sich in ihrer täglichen Bewertungspraxis regelmäßig mit der gleichen Herausforderung konfrontiert: Was ist die Immobilie wert? Diese Frage ist bei den gängigen Immobiliengattungen wie Einfamilienhäusern oder klassischen Büroimmobilien noch relativ einfach zu beantworten. Die Bewertungsliteratur hierzu ist umfangreich, über die Verfahren und Methodik herrscht breiter Konsens, und die Schaffung von Markttransparenz zur Bestimmung der teilmarktbezogenen Inputvariablen einzelner Berechnungen ist professionellen Marktteilnehmern heutzutage ohne größere Anstrengungen möglich.

Problematisch wird erst die Beantwortung der Frage: Was ist die Spezialimmobilie wert? Geht es um die Verkehrswertermittlung von bspw. Freizeitbädern fehlt es regelmäßig an gesichertem Wissen. Wie hoch sind die gewöhnlichen Bewirtschaftungskosten? Welche Rolle spielt die Revitalisierung? Wie lassen sich die höheren Risiken identifizieren und quantifizieren? Wo sind Vergleichsdaten erhältlich? Ist die Objekt- oder Betreiberperspektive ausschlaggebend? Welche Anpassungen sind bei den bekannten Bewertungsverfahren notwendig? usw. Nur wenige spezialisierte Experten kommen in dieser Königsdisziplin der Bewertung von sog. „Sonder- oder Spezialimmobilien“ zu gesicherten Ergebnissen. Die unreflektierte Anwendung der „normalen“ Ertragswert- oder Sachwertberechnung führt zwangsläufig zu falschen Bewertungsresultaten. Fehlerhafte Wertansätze haben exemplarisch bei Hotelimmobilien, Einkaufszentren oder Multiplex-Kinos in der Vergangenheit oftmals zur Fehlallokation von privatem Kapital und hohen Ausfällen bei den Kredit gebenden Banken geführt.

Betrachtet man die hohe Relevanz von verlässlichen, marktgerechten Bewertungen dieser Immobiliengattungen zur Entscheidungsfundierung aller o. g. Marktteilnehmer, ist es verwunderlich, dass sich die Literatur im In- und Ausland dieser Problematik bisher nur rudimentär bzw. vereinzelt in Fachjournalen gewidmet hat. Das vorliegende Buch soll diese Lücke schließen und Investoren, Banken, Versicherungen, der öffentlichen Hand, Prüfern, Maklern und insbesondere den Sachverständigen verlässliche Ansatzpunkte in Bezug auf Methodik, Marktdaten und Aufbereitung von professionellen sowie

revisionssicheren Gutachten für Spezialimmobilien liefern. Jedes der einzelnen Kapitel kann als Ausgangspunkt für die weitere Vertiefung in den jeweiligen Spezialgebieten dienen und sollte selbstverständlich nicht als abschließende Darstellung der Thematik aufgefasst werden. Mein besonderer Dank geht an alle Autoren. Ohne ihr Fachwissen auf dem jeweiligen Spezialgebiet und ihre Beiträge wäre dieses Buch ein frommer Wunsch geblieben!

Mai 2005 Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Inhaltsverzeichnis

Teil I Finanzwirtschaftliche Perspektiven

Grundlagen der Bewertung von Spezial- bzw. Sonderimmobilien 3
Sven Bienert

Kreditwirtschaftliche Aspekte der Bewertung von Spezialimmobilien 19
Karsten Schröter

Kapitalmarktbezogene Sichtweise auf Spezialimmobilien 49
Kay Strobl, Thomas Berger und Michael Müller

Internationale Methoden zur Bewertung von Spezialimmobilien – ein Überblick 81
Nick French und Sven Bienert

Portfoliobewertung und Spezialimmobilien im Portfoliokontext 103
Herwig Teufelsdorfer

Teil II Handelsimmobilien

Bewertung von innerstädtischen Einzelhandelslagen 127
Matthias Stich

Bewertung von Fachmärkten und Fachmarktzentren 155
Matthias Segerer und Peter Geiger

Bewertung von Baumärkten 189
Matthias Stich

Bewertung von Autohäusern 207
Horst Neubacher und Klaus Wagner

Teil III Freizeit-, Kultur- und Sportanlagen

Bewertung von Golfanlagen 227
Falk Billion

Bewertung von Skigebieten und Seilbahnanlagen 255
Christoph Schrahe

Bewertung von Veranstaltungsstätten 311
Oliver Duderstädt und Klaus Wagner

Teil IV Gastgewerbliche Immobilien

Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen 343
Sven Bienert

Bewertung von gastronomisch genutzten Immobilien 463
Harald Lichter und Klaus Wagner

Teil V Infrastrukturbezogene Immobilien

Bewertung von Grundstücken mit Windenergieanlagen 485
Herbert Troff

Bewertung von Grundstücken mit Fotovoltaikanlagen 541
Helmut Kolb

Bewertung von Flughäfen 567
Hanno Haiber

Bewertung von Bahnhöfen 599
Andreas Freese

Bewertung von Parkhäusern 617
Martin Eberhardt, Ina Königsberg-Brouns und Klaus Wagner

Bewertung von Tankstellen 637
Klaus Wagner

Bewertung von Autohöfen 657
Alexander Ruscheinsky, Katrin Kandlbinder und Jessica Ruscheinsky

Teil VI Industrie- und Distributionsimmobilien

Bewertung von Lager- und Logistikimmobilien 693
Rainer Dippold

Distributionszentren des Online-Handels 721
Rainer Dippold

Bewertung von Industrieimmobilien 747
Dietmar Meister und Christoph Schulz

Bewertung von Konversionsflächen 771
Klaus Wagner

Teil VII Sozialimmobilien und öffentliche Bauten

Bewertung von Seniorenwohn- und -pflegeimmobilien 791
Carsten Brinkmann und Markus Bienentreu

Bewertung von Kliniken 821
Volker Penter und Silke Rumetsch

Bewertung von Kindertagesstätten 847
Matthias Dobrick und Klaus Knappe

Teil VIII Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften

Bewertung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 869
Andreas Freese und Jochen Schmitt

Waldimmobilien und deren Wertermittlung – Betrachtungen vor allem aus nationaler Perspektive 887
Berwig Hitzer und Lorenz Freiherr Klein von Wisenberg

Bewertung von Waldflächen im internationalen Marktkontext 931
Reinhold Glauner

Teil IX Spezielle wohnwirtschaftliche Liegenschaften

Bewertung von Luxuswohnimmobilien in Deutschland 995
Maike Brammer und Maike Dziomba

Bewertung von Schlössern, Burgen und Herrenhäusern 1013
Sven Bienert und Albert M. Seitz

Verkehrswertermittlung von Denkmalobjekten 1077
Andreas Jardin

Studentisches Wohnen 1115
Mark Kipp-Thomas

Herausgeber- und Autorenverzeichnis

Über die Herausgeber

Prof. Dr. rer. pol. Sven Bienert MRICS REV war u. a. viele Jahre in der Finanz- und Immobilienwirtschaft für internationale Beratungshäuser und Unternehmen in Führungspositionen tätig. Seit April 2010 leitet er das Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft am IRE|BS Institut der Universität Regensburg, bekleidet dort einen Lehrstuhl und ist seit April 2013 Geschäftsführer des Instituts. Die IRE|BS International Real Estate Business School ist das größte universitäre Immobilienzentrum in Europa. Parallel war er von 2011 bis 2013 als Sprecher der Geschäftsführung (CEO) der Probus Real Estate GmbH (ca. 2,1 Mrd. Assets Under Management) mit Sitz in Wien tätig. Prof. Bienert ist als Sachverständiger und Berater aktiv, darüber hinaus ist er Herausgeber und Autor diverser immobilienwirtschaftlicher Fachbücher und Träger zahlreicher Forschungspreise.

Sein erstes Bewertungsbuch veröffentlichte er im Jahr 2005. Es folgten diverse weitere Bücher, Aufsätze und Artikel zur Immobilienbewertung. Im Jahr 2007 wurden seine Arbeiten zum Beleihungswert mit dem renommierten „Gerald Brown Memorial Prize“ auszeichnet. Weitere Auszeichnungen seiner Forschungsergebnisse mit Bezug zur Liegenschaftsbewertung waren u. a. der „The APPRAISAL JOURNAL PRIZE“, ein RICS BEST PAPER AWARD sowie zwei Forschungspreise der Gif – Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung. Prof. Bienert ist MRICS sowie REV. Er baute erfolgreich ein Bewertungsteam bei der KPMG Österreich auf und ist auch weiterhin

als Sachverständiger bei diversen Gerichten sowie für private und institutionelle Auftraggeber aktiv. Zudem hält er laufend Vorlesungen und Vorträge zur Immobilienbewertung.

Prof. Bienert engagiert sich bei unterschiedlichen Branchenverbänden und ist u. a. im Immobilienbeirat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e. V.) sowie im Nachhaltigkeitsbeirat des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA e. V.). Er ist Vorstandsmitglied des Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG e. V.). Er leitet die DVFA Kommission Immobilien und ist im Vorstand der Verbände ImmQu sowie ARE (Mitglied der TEGoVA). Ferner ist Prof. Bienert seit 2015 Mitglied des Aufsichtsrats der ZIMA Holding AG sowie von 2016 bis 2018 der CA Immobilien Anlagen AG. Prof. Bienert ist ebenfalls Mitglied im Gutachterausschuss (GAA) der Stadt Regensburg.

Klaus Wagner MRICS, REV ist zertifizierter Sachverständiger DIN EN ISO/IEC 17024 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Er ist gelernter Bankkaufmann, Dipl. Sachverständiger (DIA) und Immobilienökonom (ebs). Ferner besuchte er die INSEAD Business School in Fontainebleau und in Singapur. Er ist Professional Member der Royal Institution of Chartered Surveyors und Mitglied der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (GiF).

Seine Tätigkeit umfasst sowohl die Bewertung von Spezialimmobilien als auch von unterschiedlichsten Gewerbe-, Büro- und Wohnimmobilien. Auch die Beratung bei komplexen immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen gehört zu seinem Leistungsportfolio. Ebenso wirkt er in verschiedenen Fachbeiräten mit. Er ist Autor von diversen bewertungsrelevanten Fachartikeln sowie Gastdozent an unterschiedlichen Ausbildungseinrichtungen der Immobilienwirtschaft.

Klaus Wagner MRICS war über 20 Jahre in immobilienwirtschaftlichen Managementaufgaben bei Ernst & Young, der Deutsche Bahn, den Berliner Flughäfen und bei Hochtief tätig und verfügt über eine umfangreiche nationale und internationale Erfahrung auf diesem Gebiet.

In Tegernsee (Bayern) geboren, lebt er nach Zwischenstationen in Frankfurt a. M. und Berlin mit seiner Familie seit vielen Jahren in Hamburg.

Über die Autoren

Thomas Berger ist als Senior Manager bei der internationalen Prüfungs- und Beratungsgesellschaft Deloitte im Beratungssegment Real Estate Consulting in Frankfurt a. M. tätig. Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen in der Immobilien-Strategieberatung, Immobilienbewertung sowie Transaktionsbegleitung und Due Diligence. Während seiner mehr als 14-jährigen Tätigkeit war er u.a. als Immobiliengutachter in der Bewertungsabteilung von CBRE Deutschland sowie im Architektur- und Planungsbüro beschäftigt.

Herr Berger verfügt über ausgewiesene Expertise im Bereich der Erstellung und Prüfung komplexer Immobilienbewertungen für Gewerbe- und Spezial-/Betreiberimmobilien nach nationalen und internationalen Richtlinien bzw. Rechnungslegungsvorschriften.

Er ist professionelles Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) und hält Studienabschlüsse der Universität Stuttgart (Dipl.-Ing.) und der Northumbria University, Newcastle (M.Sc.). Er ist regelmäßiger (Co-)Autor von Artikeln und Vorträgen seiner Fachrichtung.

Markus Bienentreu studierte Forstwissenschaften in Göttingen und Freiburg. Sein Referendariat absolvierte er bei der Hessischen Landesforstverwaltung (Große Forstliche Staatsprüfung). Er ist ferner geprüfter Immobilienfachwirt (IHK) und TÜV-Sachverständiger für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken.

Nach einer ca. zweijährigen Tätigkeit bei der Immobiliengesellschaft eines Deutschen Lebensversicherers wechselte er 1997 zur TERRANUS und ist seit 2007 Geschäftsführer der TERRANUS Real Estate GmbH. Zu seinen Aufgabenschwerpunkten zählen die Investmentbegleitung institutioneller Anleger, die Begleitung von Betriebsübernahmen sowie die Analyse und Bewertung von Management-Immobilien. Markus Bienentreu verfügt über profunde Transaktionserfahrung (M&A).

Dr. Falk Billion Der Wirtschafts- und Sozialgeograf Dr. Falk Billion promovierte über das Freizeitverhalten und räumliche Freizeitinfrastrukturplanung.

Zu Beginn seiner Laufbahn widmete er sich zunächst einige Jahre den Bereichen Freizeitforschung und Planung von Sport- und Freizeitanlagen. Seit Mitte der 1980er-Jahre ist er in der Golfanlagen-Branche tätig. Zunächst war er als Projektentwickler von Golfanlagen beschäftigt. 1991 eröffnete er ein Büro für Organisation, Projektsteuerung und Management von Golfanlagen in München.

Die IHK für München und Oberbayern bestellte ihn 1996 zum ersten deutschen Sachverständigen für Wirtschaftlichkeitsbewertung von Golfanlagen. Dr. Billion hat rund 700 Gutachten, Studien und Berichte zu den diversesten Aspekten der Wirtschaftlichkeit von Golfanlagen erstellt, darunter neben Marktstudien und Wirtschaftlichkeitsanalysen insbesondere eine Vielzahl von Gutachten über den Marktwert von Golfanlagen.

Dr. Billion arbeitet im Auftrag von Grundeigentümern, Investoren, Golfklubs, gewerblichen Trägern und Betreibern von Golfanlagen, Kommunen, Kreditinstituten und Versicherungen.

Dr. Maike Brammer leitet das Research für Wohnimmobilien in dem internationalen Immobilienberatungsunternehmen Engel & Völkers. Neben der umfassenden Analyse von Wohnimmobilienimmobilienmärkten beschäftigt sich Frau Dr. Brammer insbesondere mit der Auswertung von Immobilientransaktionen im gehobenen Marktsegment. Nach dem Studium der Angewandten Geografie, Betriebswirtschaft und Kunstgeschichte in Trier und Oviedo war Sie zunächst bei der Firma GrundBauArt im Immobilienconsulting und später im Stadtplanungsbüro coopolis tätig. Anschließend promovierte Dr. Brammer an der Humboldt-Universität zu Berlin. Darüber hinaus ist sie Mitglied im Jungen Forum der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) sowie in mehreren Arbeitskreisen des Deutschen Verbands für Angewandte Geographie (DVAG).

Carsten Brinkmann studierte Betriebswirtschaftslehre an den Universitäten Köln, Madrid und Paris mit den Schwerpunkten Unternehmensfinanzierung und Marketing.

Er baute als Geschäftsführer eine bundesweit führende Abrechnungsgesellschaft für Forderungsfinanzierung und Debitoren-Management auf. Mitte der 1990er-Jahre legte er den Grundstein für die heutige TERRANUS-Gruppe.

Die Unternehmensgruppe befasst sich insbesondere mit der Finanzierung und Bewertung von Sozial-Immobilien und deren Betreibern. Einen beträchtlichen Umfang nehmen Sanierungsmandate und das Interims-Management einzelner Betriebsstätten und Betreiber-Gesellschaften ein. Die Gruppe begleitet M&A-Mandate in Form von Due Diligence sowie die Privatisierung kommunaler Einrichtungen als Transaktionsberater.

Mandanten sind institutionelle Anleger, Banken, Betreibergesellschaften, Wohnungsunternehmen und Kommunen, deren Engagements im Gesundheitswesen langfristig begleitet werden.

Dr.-Ing Rainer Dippold zertifizierter Immobiliensachverständiger CIS HypZert (F / M), studierte und promovierte an der Technischen Universität Darmstadt. Nach Tätigkeit in der Flurbereinigungsverwaltung Rheinland-Pfalz war er in den 1990er-Jahren selbstständig in der Immobilienbewertung in Berlin tätig. Seit 2000 arbeitet er in der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung, zunächst bei der Württemberger Hypo in Stuttgart und anschließend bei der Deutschen Pfandbriefbank in Eschborn. Seit August 2016 ist er für die L-Bank, Staatsbank Baden-Württemberg tätig. Ab Oktober 2018 tätig im eigenen Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung in Worms. Das spezifische Aufgabenfeld in der Immobilienbewertung umfasst neben Deutschland auch europäische Länder. Er ist Autor zahlreicher Veröffentlichungen in Fachzeitschriften und Referent bei diversen Institutionen.

Matthias Dobrick ist diplomierter Wirtschaftsingenieur (FH) im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Er bewertet seit mehreren Jahren alle Asset Klassen in allen Losgrößen, federführend jedoch Schulen und Kindertagesstätten sowie Betreiberimmobilien wie Beherbergungsobjekte für verschiedene Kreditinstitute und institutionelle Anleger. Neben Einzelbewertungen ist er regelmäßig für die Leitung von

Portfoliobewertungen zuständig. Bei seinem Arbeitgeber, der Bewertungsgesellschaft Value AG, bekleidet er die Fachpatenschaft Hotel und Gastronomie sowie Schulen und Kindertagesstätten. Herr Dobrick nimmt zudem regelmäßig an Tagungen und Fachveranstaltungen teil. Die Zertifizierung HypZert (F) erfolgte in 2014 und der Mitgliedsstatus MRICS folgte ein Jahr darauf. Seit 2017 ist Herr Dobrick Mitglied der HypZert-Fachgruppe Beherbergungsimmobilien.

Oliver Duderstädt Dipl. Volkswirt Oliver Duderstädt ist Fachmann und Berater für den Bau und Betrieb von Veranstaltungsstätten. Parallel zu seinem Volkswirtschaftsstudium an der Freien Universität Berlin und University of Glasgow Mitte der 1990-Jahre arbeitete er bereits 1992 für die Berliner Deutschlandhalle. Nach Abschluss des Studiums leitete er zunächst als Event-Manager Veranstaltungen in den Berliner Multifunktionsarenen Max-Schmeling-Halle und Velodrom. Danach entwickelte er als Projekt- und Vertriebsleiter der Betreibergesellschaft deutschlandweit Veranstaltungsstättenprojekte. Der Fokus lag v. a. auf dem Veranstaltungsbetrieb. Seitdem berät er private und kommunale Eigentümer und Betreiber von Veranstaltungsimmobilien.

Seine Tätigkeiten konzentrieren sich auf Gutachten über den Ist-Zustand, auf Planungen, Projektierungen und den Bau sowie auf die Neuausrichtung und Optimierung des operativen Betriebs von Veranstaltungsstätten. Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen von Veranstaltungsstätten liegt sein Beratungsschwerpunkt auf Machbarkeitsstudien und Markt- und Wettbewerbsanalysen; ebenfalls erstellt er Betriebs- und Nutzungskonzepte und führt Wirtschaftlichkeitsberechnungen/-simulationen durch. Im operativen Betrieb konzentriert er sich auf das Konzipieren und Strukturieren von Vermarktungs- und Vertriebsprozessen (Planung, Steuerung) und das Optimieren von Prozessen in der Veranstaltungsorganisation.

Dr. Maike Dziomba Dr. Maike Dziomba ist freiberufliche Fonds-/Investmentmanagerin bei der redos institutional GmbH in Hamburg. Zu ihren Tätigkeiten zählen u. a. die Standort- und Wettbewerbsanalysen für Einzelhandelsimmobilien. Mit der Methodik der Standort- und Marktanalyse und mit Einzelhandelsstandorten befasst sie sich auch im Rahmen ihrer wissenschaftlichen Tätigkeit. Nach ihrem Studium der Angewandten Geografie/VWL in Trier promovierte sie an der TU Hamburg-Harburg (TUHH) zu städtebaulichen Großprojekten aus immobilienökonomischer und stadtplanerischer Sicht. Seit mehr als 15 Jahren übernimmt sie Lehraufträge u. a. an der Universität Münster, der Freien Universität Berlin und der HCU Hamburg. Sie engagiert sich im Vorstand des Deutschen Verbandes für Angewandte Geographie (DVAG e. V.), leitet seit 2003 dessen Arbeitskreis Immobilien und engagiert sich insbesondere für die Nachwuchsförderung. Sie ist darüber hinaus Mitglied der gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

Martin Eberhard Als Managing Director Client Relations verantwortet Martin Eberhardt die Produktentwicklung und Kundenbeziehungen innerhalb der Bouwfonds IM-Gruppe. Darüber hinaus koordiniert er als Country Manager die Geschäftsaktivitäten in Deutschland.

Er ist seit über 20 Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig. Bevor er 2011 zu Bouwfonds IM wechselte, erfüllte er im Immobiliensegment von Union Investment verschiedene Führungsaufgaben, zumeist als Geschäftsführer der Kapitalanlagegesellschaft Union Investment Institutional Property GmbH. Davor war er Geschäftsführer von Colliers Grossmann & Berger sowie Projektleiter Development bei Daimler Chrysler Immobilien. Der Diplom-Kaufmann (Univ.) und Immobilienökonom (ebs) ist Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors und ehrenamtlich Vorstandsvorsitzender von RICS Deutschland. Zudem ist er Mitglied des Präsidiums des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA).

Andreas Freese Dipl. Geograf Andreas Freese ist Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA), zertifiziert durch die Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG unter Beachtung der DIN EN ISO/IEC 17024.

Er ist seit 2007 Teamleiter des Bewertungsmanagements bei der Landessparkasse zu Oldenburg (LzO). Dort koordiniert er alle anfallenden Wertermittlungsaufträge im Kreditmanagement. Die zweitgrößte niedersächsische Sparkasse finanziert u. a. relativ häufig Objekte im landwirtschaftlichen Sektor.

Davor war er zwei Jahre als Immobiliensachverständiger bei der Sparkasse Holstein angestellt. Seine Aufgabengebiete umfassten insbesondere Verkehrs- und Beleihungswertermittlungen sowie Bautenstandsberichte für Immobilien im Kreditgeschäft. Hinzu traten Plausibilitätsprüfungen von externen Gutachten.

Zuvor war er knapp acht Jahre bei der DB Services Immobilien GmbH (vormals Deutsche Bahn Immobilien GmbH) im Bereich der Grundstücksbewertung tätig. Zu seinen Tätigkeiten zählten im Wesentlichen die Anfertigung von Verkehrswertgutachten und gutachterlichen Stellungnahmen über Grundstücke der Deutschen Bahn AG und die Plausibilitätsprüfung von Gutachten, die von externen Sachverständigen oder Gutachterausschüssen erstellt wurden. Zudem unterstützte er andere Immobilienabteilungen (z. B. Portfoliomanagement, Projektentwicklung, Vertrieb) in wertermittlungsrelevanten Fragen.

Darüber hinaus ist Herr Freese Dozent für wertermittlungsspezifische Themen an mehreren Bildungseinrichtungen. Er hält Fortbildungsseminare in unterschiedlichen Kreditinstituten. Ferner publiziert er verschiedene Fachartikel zu Spezialthemen der Grundstücksbewertung.

Nick French Er ist Professor in Real Estate, Oxford Brookes University, UK. Prof. French ist ein anerkannter Experte im Bereich der Immobilienbewertung nach internationalen Methoden. Er hat eine Professur für Immobilienwirtschaft an der Oxford Brookes Universität in England und hält in diesem Rahmen Fachvorträge in UK und weltweit.

Prof. French ist Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und unterstützt den Verband regelmäßig in verschiedenen Komitees wie bspw. dem UK Valuation Board und der Corporate Real Estate Strategy Group. Er war zudem Mitglied des Professional Board of the International Valuation Standards Council (IVSC).

Er ist auch Herausgeber des Fachjournals „Journal of Property Investment & Finance“, das bereits für seine Qualität verschiedene internationale Preise gewonnen hat. Prof. French schreibt laufend Beiträge für „The Estates Gazette“, „The European Journal of Real Estate Research“, „The Journal of Corporate Real Estate“ und andere Fachmedien.

Vor kurzem hat er den RICS Preis für „Best Paper in Valuation and the Appraisal“ sowie den „Appraisal Journal Prize“ für „Best Paper in Appraisal at European Real Estate Society Conferences“ gewonnen.

Dr. Peter Geiger studierte nach dem Abitur Betriebswirtschaftslehre an der Universität Regensburg mit dem Abschluss Diplom-Kaufmann. Schwerpunkte des Studiums lagen auf den Bereichen Immobilienmanagement, -bewertung und -finanzierung sowie Immobilienökonomie. Des Weiteren absolvierte Dr. Peter Geiger ein Masterstudium (Master of Science) in Immobilieninvestment und -finanzierung in Großbritannien an der Henley Business School der University of Reading. Ab Dezember 2010 arbeitete er als Wissenschaftlicher Mitarbeiter für die IRE|BS (International Real Estate Business School), dem größten universitären immobilienwirtschaftlichen Zentrum Europas, am Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft und promovierte 2015 zum Thema „Nachhaltige Immobilieninvestments“. Dr. Peter Geiger veröffentlichte zahlreiche Artikel im Bereich Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft mit speziellem Fokus auf Portfolio- und Anlagestrategien institutioneller Investoren. Im Jahre 2012 gewann er den RICS Best Paper Award on Sustainability der European Real Estate Society Conference (ERES). Er ist außerdem in laufenden Forschungsprojekten involviert und seit Dezember 2015 am Institut für Immobilienökonomie GmbH tätig. Gesellschaftspolitisch ist Dr. Peter Geiger als Fraktionsvorsitzender Stadtrat im Freisinger Stadtparlament aktiv und seit 2014 Aufsichtsrat der Stadtbau Freising GmbH.

Dr. Reinhold Glauner verfügt drei Abschlüsse der Universität Göttingen: a) Diplom-Forstwirt (gemäßigte Breiten), b) Diplom-Forstwirt (Tropen und Subtropen) und c) Doktorgrad in Forstwissenschaften (Dr. forest.).

Von der Universität wechselte er zur Deutschen Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit (GiZ GmbH). Er trug wesentlich zur Entwicklung von Verfahren für die nachhaltige Bewirtschaftung der Regenwälder von Borneo bei. 1995 wechselte er an das Institut für Weltforstwirtschaft der Bundesforschungsanstalt für Forst- und Holzwirtschaft in Hamburg. Dort übte er auch einen Lehrauftrag an der Universität Hamburg aus. Seine Expertise umfasst alle Aspekte der Waldbewirtschaftung und Forsteinrichtung. Er verfügt über vertiefte Kenntnisse in der Waldzertifizierung von Natur- und Plantagenwäldern, wo er erheblich zu fünf FSC-Zertifikaten (Forest Stewardship Council) beitrug. Er hatte Führungspositionen in der Verwaltung von Waldfonds inne, die über 350 Mio. US$ Assets under Management bewirtschafteten. Seit 1999 arbeitete er im Wald-Investmentgeschäft als Berater und Bewerter mit praktischem Hintergrund. Er sammelte umfangreiche Kenntnisse als Berater in Aufträgen auf internationaler Ebene, z. B. für

die Europäische Union (EU), verschiedene Bundesministerien, Entwicklungsbanken und zahlreiche Wald Beratung und privaten Unternehmen.

Im Jahr 2007 verlegte er seinen Arbeitsmittelpunkt in die Schweiz. Im Mai 2015 wurde er vom RP Freiburg i. Brsg. zum „Öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter für Waldwertschätzung und –investitionsrechnung“ berufen. Sein Waldbewertungsportefeuille umfasst inzwischen fast 1,5 Mio. ha in 20 Ländern.

Dr. Hanno Haiber Dr. Hanno Haiber begann seine berufliche Laufbahn nach dem Studium der Jurisprudenz und Betriebswirtschaftslehre in München sowie der Promotion zum Dr. iur. in Augsburg bei der Kathreiner AG in Poing. Als Leiter der Rechtsabteilung verantwortete er im Vorstandsstab Vertrieb und Marketing auch den Immobilienbestand des Handelsunternehmens.

1997 wechselte er zur Interspar Warenhandelsgesellschaft nach Frankfurt. Nach deren Übernahme durch die Wal-Mart-Gruppe zeichnete Dr. Haiber für die Expansion, das Immobilienmanagement sowie das Vertrags- und Konzessionärswesen der Wal-Mart Germany in Wuppertal verantwortlich. Nach seiner Rückkehr nach München Anfang 2001 übernahm er als Prokurist zahlreicher Tochtergesellschaften verschiedene Aufgaben in der Immobilienentwicklung und im Leasingbereich der Gedo Gruppe Grünwald.

Dr. Hanno Haiber übernahm im Zuge der Eröffnung von Terminal 2 im April 2003 das Center Management der Flughafen München GmbH. Von 2005 bis 2013 zeichnete er im Geschäftsbereich Non-Aviation für die Immobilienprojektentwicklung des Flughafens München verantwortlich. Seit Anfang 2014 ist er Leiter der Organisationseinheit Commercial Development im Geschäftsbereich Real Estate.

Neben seinen beruflichen Aktivitäten unterrichtet der gebürtige Stuttgarter als Lehrbeauftragter an der Fakultät für Tourismus der Hochschule München und als Gastdozent an der TU München am Lehrstuhl für Bauprozessmanagement und Immobilienentwicklung.

Berwig Hitzer Berwig Hitzer ist Sohn eines Forstmeisters. Nach Abitur und Wehrpflicht folgte das Studium der Forstwissenschaften im München (LMU). Nach bestandenem Assessor-Examen ist er seit 1982 als freiberuflicher Forstsachverständiger tätig. Er führte Forsteinrichtungen auch in größeren Körperschafts- und Privatwäldern durch (Bayern). Zu seinen Tätigkeitsschwerpunkten zählt auch die Begutachtung privater und öffentlich-rechtlicher Nutzungsrechte, die Bewertung des Bodens und des aufstockenden Holzbestandes im Rahmen mehrerer Waldflurbereinigungen sowie die Fertigung forstlicher Betriebskonzepte für Kaufinteressenten bei der Waldprivatisierung in den Neuen Bundesländern (BVVG- Betriebskonzepte für Forstobjekte). Ferner gehört auch die Ermittlung von Jagdwertminderungen v. a. nach Durchschneidungen durch ICE-Bahn- und Autobahntrassen, die Ermittlung von Schäden am Aufwuchs sowie Nebenentschädigungen inklusive von Sturmschadenvorabentschädigungen als Vermögensschaden bei Straßen- und Bahnbauprojekten und die Verkehrs- und Ertragswertermittlung für große private Forstbetriebe im Zuge gerichtlicher Erbauseinandersetzungen zu seinen Leistungsschwerpunkten.

Im Jahr 1998 wurde Berwig Hitzer von der Regierung von Unterfranken in Würzburg als Sachverständiger für Waldbewertung und Waldschadensbewertung vereidigt. Von 1998 bis 2013 hatte er die Betriebsleitung eines größeren Privatwaldes und Geschäftsführung (2008–2013) eines Nebenbetriebs (Waldklettergarten) inne. Seit 1989 ist er in der Führung des Bundesverbandes Freiberuflicher Forstsachverständiger (BvFF) tätig (Präsident 1993–2003, seit 2003 Vizepräsident).

Lukas Hochedlinger Lukas Hochedlinger MRICS öffnete 2010 die Wiener Niederlassung von Christie & Co und zeichnet seither für die erfolgreiche Entwicklung und Expansion des Unternehmens in Österreich sowie Zentral- und Osteuropa (CEE) verantwortlich. Seit 2015 ist er zudem zum Geschäftsführer von Christie + Co Deutschland bestellt und somit für die Stärkung und Expansion in diesem europäischen Kernmarkt für Hotelinvestments verantwortlich.

Vor seiner Zeit bei Christie & Co war er bei KPMG CEE im Bereich Real Estate, Leisure & Tourism tätig. Seine Aufgabenfelder umfassten sowohl Tätigkeiten im Transaktionsbereich als auch mehr als 100 Beratungsmandate von Hotel- und Resortbewertungen, Businessplänen, Marktanalysen und Machbarkeitsstudien bis zu Investoren- und Betreibersuchen.

Zuvor war Lukas Hochedlinger als Development Manager beim Hotelbetreiber RIMC in Hamburg tätig, wo er sich tief greifendes Know-how zum deutschen Hotelmarkt aneignen konnte. Internationale Erfahrung im Bereich Hotel- und Freizeitwirtschaft sammelte er vorrangig in der DACH- und CEE-Region, sowie der Karibik und den USA. Lukas Hochedlinger hat einen Magisterabschluss in Tourismusmanagement und Freizeitwirtschaft von der Fachhochschule IMC Krems sowie einen Master of Science in Real Estate von der Donauuniversität Krems. Er ist außerdem Member der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und eingetragen als RICS Registered Valuer.

Andreas Jardin Andreas Jardin, Architekt AKNW und Immobilienökonom (ebs) studierte Architektur mit den Studienschwerpunkten Baubetrieb und Denkmalpflege in Köln. Zunächst war Andreas Jardin als Planungskoordinator bei der Hochtief AG an diversen Großbaustellen tätig. Seit 2001 ist Andreas Jardin bei der Oberfinanzdirektion in Köln zuständig für das Bausachverständigenwesen. Er ist Mitglied in diversen Arbeitsgruppen, u. a. zu den Richtlinien zur ImmoWertV.

Er wirkt bei Seminarreihen zur Wertermittlung von Grundstücken bei der Akademie der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, der Bundefinanz-akademie, dem Bund Deutscher Baumeister, der Ingenieurkammer Nordrhein-Westfalen, dem Institut für Städtebau (Berlin) und weiteren Seminaranbietern mit. Andreas Jardin veröffentlicht Aufsätze zur Wertermittlung bei verschiedenen Verlagen und Fachzeitschriften. Seit 2010 ist er Mitautor des Sammelwerkes „Praxis der Grundstücksbewertung“ bei der Mediengruppe Oberfranken. Unter anderem ist er Mitglied im Gutachterausschuss NRW und im Gutachterausschuss Rhein-Erft-Kreis.

Dr. Katrin Kandlbinder absolvierte nach ihrem Bachelorstudium den Master of Science in Betriebswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Immobilienwirtschaft und Finanzierung am IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg. Nach dem Studium war Dr. Katrin Kandlbinder als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Immobilienmanagement am IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft tätig und promovierte zu dem Thema „The Role of Information in Real Estate Markets". Der Fokus ihrer Lehrtätigkeit lag dabei auf der nationalen und internationalen Wertermittlung von Immobilien. Seit Juli 2018 arbeitet sie als Executive Assistant to the CEO bei der PATRIZIA Immobilien AG.

Mark Kipp-Thomas Mark Kipp-Thomas FRICS, REV, CIS HypZert (F), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Diplom Immobilienökonom (ADI), Architekt, Dipl.-Ing. (FH), leitet gemeinsam mit Herrn Dirk Fischer-Appelt die FA|KT Valuation Chartered Surveyors. Die FA|KT Valuation Chartered Surveyors ist eine unabhängige Partnerschaftsgesellschaft für die Bewertung von Immobilien mit Sitz in Hamburg. Die FA|KT zählt zu den größeren inhabergeführten Immobilienbewertungsunternehmen in Deutschland. Herr Kipp-Thomas ist Vollmitglied im Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e. V. (BIIS) und als Gutachter für eine Reihe unterschiedlicher Fondsgesellschaften tätig. Neben seiner Tätigkeit als Gutachter ist Herr Kipp-Thomas als Dozent für Immobilienbewertung an der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) und als Fachbuchautor tätig. Als Mitglied im Status eines Fellows prüft Herr Kipp-Thomas Kandidaten, die sich um eine Aufnahme in die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) bemühen. Im Rahmen seiner langjährigen Bewertungstätigkeit hat Herr Kipp-Thomas alle gängigen Immobilienarten von Büro- und Geschäftshäusern, Beherbergungsimmobilien, Pflegeimmobilien, Logistikobjekten bis hin zu Wohnportfolios bewertet. Sein Tätigkeitsschwerpunkt liegt in der Erstellung von Gutachten für nationale und internationale Investoren und Unternehmen.

Ina Königsberg-Brouns Ina Königsberg-Brouns ist Diplom-Juristin (FH) und bei Bouwfonds Investment Management als Senior Akquisition Manager verantwortlich für die europaweite Akquise von Parkhausimmobilien.

Bevor sie im Mai 2015 zu Bouwfonds IM wechselte, war sie für Europas führenden Parkraumbewirtschafter APCOA als Manager für Expansion und Business Development tätig. Davor arbeitete sie fast zehn Jahre als Sales Manager für zwei international führende Unternehmen in der Autovermietung, Sixt und Europcar.

Klaus Knappe ist Diplom-Ökonom und Master of Business Administration (USA). Lange Jahre war er in den Bereichen Firmen- und Immobilienfinanzierung bei verschiedenen Bankhäusern tätig, bevor er sich der Immobilienbewertung zugewendet hat. Ein Schwerpunkt ist dabei die Bewertung von Kitas, Schulen, Kinderheimen u. ä., da hier der Wert einer Immobilie stark beeinflusst wird von der Leistungsfähigkeit des Betreibers und seine beiden Erfahrungsbereiche Unternehmens-/Bilanzanalyse und Immobilien eine sinnvolle und notwendige Einheit darstellen.