

Michael Scholz / Jutta Müller

Immobilienbewertung im Spannungsfeld Ökonomie und Ökologie

Am Beispiel einer Ferienanlage auf Teneriffa

Diplomarbeit

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

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

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 1999 Diplomica Verlag GmbH
ISBN: 9783832425654

Michael Scholz, Jutta Müller

Immobilienbewertung im Spannungsfeld Ökonomie und Ökologie

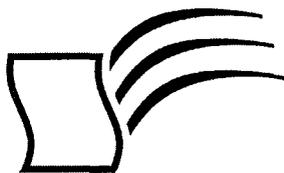
Am Beispiel einer Ferienanlage auf Teneriffa

Jutta Müller / Michael Scholz

Immobilienbewertung im Spannungsfeld Ökonomie und Ökologie

Am Beispiel einer Ferienanlage auf Teneriffa

Diplomarbeit
an der Fachhochschule Frankfurt am Main
Fachbereich Vermessungswesen
September 1999 Abgabe



Diplomarbeiten Agentur
Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey
Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke
und Guido Meyer GbR

Hermannstal 119 k
22119 Hamburg
agentur@diplom.de
www.diplom.de

ID 2565

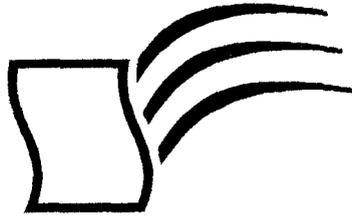
Müller, Jutta / Scholz, Michael: Immobilienbewertung im Spannungsfeld Ökonomie und Ökologie: Am Beispiel einer Ferienanlage auf Teneriffa / Jutta Müller - Hamburg: Diplomarbeiten Agentur, 2000
Zugl.: Frankfurt am Main, Fachhochschule, Diplom, 1999

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

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.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey, Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke & Guido Meyer GbR
Diplomarbeiten Agentur, <http://www.diplom.de>, Hamburg 2000
Printed in Germany



Diplomarbeiten Agentur

Wissensquellen gewinnbringend nutzen

Qualität, Praxisrelevanz und Aktualität zeichnen unsere Studien aus. Wir bieten Ihnen im Auftrag unserer Autorinnen und Autoren Wirtschaftsstudien und wissenschaftliche Abschlussarbeiten – Dissertationen, Diplomarbeiten, Magisterarbeiten, Staatsexamensarbeiten und Studienarbeiten zum Kauf. Sie wurden an deutschen Universitäten, Fachhochschulen, Akademien oder vergleichbaren Institutionen der Europäischen Union geschrieben. Der Notendurchschnitt liegt bei 1,5.

Wettbewerbsvorteile verschaffen – Vergleichen Sie den Preis unserer Studien mit den Honoraren externer Berater. Um dieses Wissen selbst zusammenzutragen, müssten Sie viel Zeit und Geld aufbringen.

<http://www.diplom.de> bietet Ihnen unser vollständiges Lieferprogramm mit mehreren tausend Studien im Internet. Neben dem Online-Katalog und der Online-Suchmaschine für Ihre Recherche steht Ihnen auch eine Online-Bestellfunktion zur Verfügung. Inhaltliche Zusammenfassungen und Inhaltsverzeichnisse zu jeder Studie sind im Internet einsehbar.

Individueller Service – Gerne senden wir Ihnen auch unseren Papierkatalog zu. Bitte fordern Sie Ihr individuelles Exemplar bei uns an. Für Fragen, Anregungen und individuelle Anfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit

Ihr Team der *Diplomarbeiten Agentur*

Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey –
Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke —
und Guido Meyer GbR —————

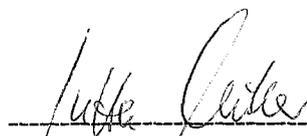
Hermannstal 119 k —————
22119 Hamburg —————

Fon: 040 / 655 99 20 —————
Fax: 040 / 655 99 222 —————

agentur@diplom.de —————
www.diplom.de —————

Hiermit versichern wir, daß wir die nachfolgende Diplomarbeit selbständig und nur mit der angegebenen Literatur verfaßt haben.

Frankfurt am Main, 28. September 1999



Jutta Müller



Michael Scholz

Vorwort

Diese Diplomarbeit entstand in Zusammenarbeit mit dem Projekt „Jardin Rural“ im Süden Teneriffas. Für die freundliche Betreuung und die fachlichen Anregungen möchten wir besonders Señor Nicolas Salas und unseren Referenten Herrn Dipl.Ing. W. Pilz und Herrn Prof. Dipl.Ing. W.E. Rumpf danken.

Unser Dank geht auch an alle Freunde und Bekannte, die uns während unseres Studiums unterstützt haben und durch ihre verständnisvolle Rücksichtnahme und ihr Entgegenkommen sowohl die Vorbereitungen als auch die Durchführung der Diplomarbeit erleichtert haben.

Inhaltsverzeichnis

0	Einleitung	1
1	Integrierter Tourismus	3
1.1	Problem Tourismus	3
1.2	Analyse der Einflußfaktoren	5
1.3	Aufgabenstellung	5
1.4	Lösungsweg am Beispiel Teneriffa	5
2	Die Kanarischen Inseln	8
3	Teneriffa	9
3.1	Geographie	9
3.2	Wirtschaft	10
3.3	Verkehr	11
3.4	Verwaltungsaufbau	11
3.5	Geschichte	12
3.6	Die Guanchen	13
3.7	Bevölkerung	14
3.8	Soziale Probleme	15
3.9	Landschaft	16
3.10	Klima	16
4	Tourismus	18
4.1	Entwicklung	18
4.2	Wirtschaftliche Bedeutung	20
4.3	Auswirkungen	21

5	Beschreibung des Projektes	23
5.1	Makrolage	23
5.2	Mikrolage	24
5.2.1	Das Grundstück allgemein	24
5.2.2	Ist – Situation	25
5.2.3	Planvorhaben	30
6	Rechtliche Gegebenheiten	36
6.1	Eigentumsrecht	36
6.1.1	Immobilienwerb in Spanien	36
6.1.2	Was ist bei Immobilienkaufverträgen zu beachten?	36
6.1.3	Anfallende Kosten beim Erwerb einer Immobilie	37
6.1.4	Erwerb von Teileigentum	40
6.2	Baurecht	41
6.2.1	Planungsaufbau	41
6.2.2	Die Urbanisation	43
6.3	Wasserrecht	44
7	Bewertung	47
7.1	Der Gastgeber	47
7.1.1	Bewertungsparameter des Gastgebers	47
7.1.2	Ökonomischer Gedanke und Identität	47
7.1.3	Ökologischer Gedanke	50
7.1.4	Absichten im Projekt „Jardin Rural“	53
7.2	Der Investor	56
7.2.1	Bewertungsparameter des Investors	56
7.2.2	Absichten im Projekt „Jardin Rural“	57
7.2.3	Der Immobilienmarkt auf Teneriffa	60
7.2.3.1	<i>Allgemeine Marktsituation</i>	60
7.2.3.2	<i>Baukosten</i>	61
7.2.3.3	<i>Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke</i>	61

7.2.3.4	<i>Vergleichspreise für Fincas, Appartements und Wohnungen</i>	63
7.2.3.5	<i>Marktsituation für Büroräume</i>	65
7.2.3.6	<i>Mietpreise für Ferien-Appartements</i>	66
7.2.4	Berechnungen	67
7.2.4.1	<i>Gesetzliche Grundlagen und Definitionen</i>	67
7.2.4.2	<i>Ertragswertverfahren</i>	68
7.2.4.3	<i>Discounted-Cash-Flow Verfahren</i>	72
7.2.4.4	<i>Residualwertverfahren</i>	75
7.2.4.5	<i>Erläuterung der Berechnungen</i>	80
7.2.4.6	<i>Modellrechnungen</i>	83
7.2.4.7	<i>Beurteilung der Berechnungsergebnisse</i>	89
7.3	Der Tourist	90
7.3.1	Touristentypen	90
7.3.2	Bewertungsparameter des Touristen	92
7.3.3	Der Tourist im Projekt „Jardin Rural“	93
7.4	Schnittmenge Integrierter Tourismus	95
8	Integrierter Bewertungsrahmen	96
8.1	Der Weg zur Bewertung des Integrierten Tourismus	96
8.2	Bewertungsbogen	101
9	Übertragbarkeit	103
10	Agenda 21	105
11	Resümee	108

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Esquema Modelo Viario (Straßenschema)
Anlage 2	Esquema De Ordenacion De Los Usos Urbanos (Raumordnungsplan)
Anlage 3	Parzellierungsplan für Gebiet A und B
Anlage 4	Urbanisationsübersicht (ca. M: 1:2000)
Anlage 5	Entwurf für „Jardin Rural“
Anlage 6a - 6c	Genehmigung der max. baulichen Nutzung
Anlage 7	Entwurf des Parkes
Anlage 8	Zeitungsausschnitt (Wochenspiegel Ausgabe 441)
Anlage 9a - 9b	Grundriß einer Ferienanlage
Anlage 10a – 10c	TINSA (Marktdaten)
Anlage 11	Vervielfältigtabelle
Anlage 12	Flugzeitenübersicht
Anlage 13a – 13b	Fragebogen für den Touristen

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
d.h.	das heißt
EFH	Einfamilienhaus
EG	Europäische Gemeinschaft
EU	Europäische Union
ff	folgende
GFZ	Geschoßflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
max.	maximal
Mio.	Millionen
Nr.	Nummer
Pts.	Peseten
RH	Reihenhaus
S.	Seite
s.	siehe
ü.NN	über Normal Null
vgl.	vergleiche
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.Zt.	zur Zeit

0 Einleitung

Das Interesse dieser Diplomarbeit gilt der Bewertung einer großräumigen, nicht ganz alltäglichen Tourismusanlage. Dabei erwächst der Anspruch, ökologische und ökonomische Gesichtspunkte in Einklang zu bringen. Hierbei sollten gewachsene soziale Strukturen, der Schutz bestimmter Pflanzenarten und Lebensformen ebenso im Vordergrund stehen, wie der schonende Umgang mit den natürlichen Ressourcen.

Um in dieses Thema tiefer einsteigen zu können, mußten Erfahrungen an einem Ort gesammelt werden, dessen Leben hauptsächlich durch den Tourismus bestimmt wird.

Durch einen Kooperationsvertrag der Fachhochschule Frankfurt mit der Gesellschaft „*Jardin Rural del Sur S.L.*“ auf Teneriffa konnten wir während eines achtwöchigen Aufenthaltes vor Ort der Materie näherkommen.

Das von einem seit dreißig Jahren auf Teneriffa lebenden Mallorquiner gegründete Projekt „*Jardin Rural*“ steht im Zeichen des alternativen Tourismus, der jedoch nicht mit „Ökosandalen“ und einer „Hippiementalität“ in Verbindung gebracht werden soll.

Diese neue sanfte Art des Tourismus soll eine homogene Einheit der betroffenen Personengruppen ermöglichen. Nicht nur die Natur steht hier im Vordergrund, sondern jeder kleinste Teil soll gleichwertig seinen Nutzen aus dem Projekt ziehen. Für dieses Modell wurde seitens des Initiators der Name „*turismo integrado*“- integrierter Tourismus- geprägt, der rechtlich geschützt ist.

Durch Besuche in touristisch erschlossenen Gebieten wie *Playa de las Américas* oder *Los Cristianos* konnte wir uns ein Bild über die negativen Seiten des wirtschaftlichen Aufschwunges und der Auswüchse des Tourismus machen, die eine Gegenüberstellung mit der beschriebenen Softtourismusanlage vereinfachte.

Die anhand der Lehrveranstaltung erlangten Grundlagen im Bereich Grundstückswertermittlung, waren für einen Teil der Ausarbeitung wichtig. In der Hauptsache mußte wir uns jedoch mit Themen aus verschiedenen Studienbereichen auseinandersetzen. Hierbei war es wichtig,