

Ceylan Serdal

Realloptionen im Kontext der Immobilienbewertung unter Berücksichtigung von Energieeinsparungen

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 © 2009 Diplom.de
ISBN: 9783836641913

Ceylan Serdal

Realoptionen im Kontext der Immobilienbewertung unter Berücksichtigung von Energieeinsparungen

Ceylan Serdal

Realloptionen im Kontext der Immobilienbewertung unter Berücksichtigung von Energieeinsparungen

Ceylan Serdal

Realooptionen im Kontext der Immobilienbewertung unter Berücksichtigung von Energieeinsparungen

ISBN: 978-3-8366-4191-3

Herstellung: Diplomica® Verlag GmbH, Hamburg, 2010

Zugl. Universität Stuttgart, Stuttgart, Deutschland, Diplomarbeit, 2009

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 der Verlag, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

© Diplomica Verlag GmbH

<http://www.diplomica.de>, Hamburg 2010

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	II
Abkürzungsverzeichnis.....	IV
Symbolverzeichnis.....	VIII
Abbildungsverzeichnis.....	IX
Tabellenverzeichnis.....	X
1. Problemstellung und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.1 Methodik und Aufbau der Arbeit	2
1.2 Definition des Grundstücksbegriffs	3
1.2.1 Kernprobleme der Immobilienökonomie.....	4
1.2.2 Unterscheidungsmerkmale von Immobilien.....	5
2. Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes	7
2.1 Anlässe und Gegenstand einer Immobilienbewertung.....	7
2.2 Verkehrswertermittlung mit den normierten Verfahren der WertV	8
2.2.1 Das Vergleichswertverfahren	9
2.2.2 Das Ertragswertverfahren	10
2.2.3 Die Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode)	13
2.2.4 Das Sachwertverfahren.....	15
2.3 Verkehrswertermittlung mit den nicht normierten Verfahren.....	16
2.3.1 Die Residualwertmethode	16
2.3.2 Vereinfachtes Ertragswertverfahren.....	17
2.4 Internationale Verfahren der Wertermittlung.....	18
2.5 Zusammenfassung	19
3. Realloptionsanalyse in der Immobilienbewertung.....	21
3.1 Grundlagen der Realloptionsanalyse.....	24
3.1.1 Der finanzwirtschaftliche Optionsbegriff	24
3.1.2 Übertragung finanzwirtschaftlicher Grundlagen	26
3.2 Immobilienspezifischer Einsatz des Realloptionsverfahrens	31
3.2.1 Verzögerungsoption	32
3.2.2 Umnutzungsoption	38
3.2.3 Abbruchsoption	39
3.2.4 Überblick über immobilenspezifische Realloptionen	40
4. Realloptionsanalyse im Rahmen des CO ₂ -Emissionshandels.....	44
4.1 Verzögerungsoption.....	45

4.2 Zusammengesetzte Optionen.....	49
4.3 Wechseloption	50
4.4 Überblick über die realoptionsbasierten Bewertungsmöglichkeiten im Rahmen des CO ₂ -Emissionshandels.....	52
5. Energieeinsparungspotentiale von Immobilien im Rahmen des CO ₂ - Emissionshandels	56
5.1 Energiebedarf und Energieeffizienz.....	56
5.2 Energieeinsparung und CO ₂ -Emissionen von Gebäuden.....	58
6. Fazit	61
Anhang.....	XI
Literaturverzeichnis	XIX
Rechtsgrundlagenverzeichnis	XXXIII

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
akt.	aktualisiert/ aktualisierte
a. M.	am Main
APM	Arbitrage Pricing Model
APV	Adjusted Present Value
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz
bearb.	bearbeitet/ bearbeitete
BewG	Bewertungsgesetz
BDVI	Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMU	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit
BMZ	Baummassenzahl
BNK	Baunebenkosten
BRI	Bruttorauminhalt
BSI	Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft
BVS	Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger
BWK	Bewirtschaftungskosten
CAPM	Capital Asset Pricing Model
CCS	Carbon Capture and Storage (Dekarbonisierungsanlage)
CF	Cashflow
DAX	Deutscher Aktienindex
DCF	Discounted-Cashflow
DEIX	Deutscher Eigentums-Immobilien-Index
dena	Deutsche Energie Agentur
DID	Deutsche Immobilien Datenbank GmbH
DIN	Deutsche Industrie-Norm
Diss.	Dissertation

DIX	Deutscher Immobilienindex
DTA	Decision Tree Analysis (Entscheidungsbaumanalyse)
EEG	Energieeinspeisungsgesetz
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EEX	European Energy Exchange
E&G DIMAX	Ellwanger & Geiger Deutscher Immobilien Index
EK	Eigenkapital
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
erw.	erweitert/ erweiterte
EVU	Energieversorgungsunternehmen
EVS	European Valuation Standards
EW	Ertragswert
EWV	Ertragswertverfahren
FCF	Free-Cashflow
FK	Fremdkapital
GBO	Grundbuchordnung
GFZ	Geschossflächenzahl
GG	Grundgesetz
gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	„Grundstücksmarkt und Grundstückswert“
HeizAnIV	Heizungsanlagenverordnung
Hft.	Heft
HGB	Handelsgesetzbuch
HK	Herstellungskosten
IAS	International Accounting Standards
i.d.R.	in der Regel
i.e.S.	im engeren Sinne
IEA	International Energy Agency
IFRS	International Financial Reporting Standards
IIASA	International Institute of Applied Systems Analysis
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IPCC	Intergovernmental Panel on Climate Change
IRR	Internal Rate of Return (interner Zinsfuß)

IVD	Immobilienverband Deutschland
IVS	The International Valuation Standards
i.w.S.	im weiteren Sinne
JLL Index	Jones Lasalle Index
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KKW	Kohlekraftwerk
KWM	Kapitalwertmethode
MAD	Marketed Asset Disclaimer (Marktverzichtsannahme)
MBS	Mortgage Backed Securities (hypothekarisch besichertes Wertpapier, Hypothek)
MRV	Mean-Reverting Process (Rückkehr-zum-Mittelwert)
NHK 2000	Normalherstellungskosten 2000
NPV	Net Present Value (Barwert, Kapitalwert)
o.J.	ohne Jahresangabe
o.O.	ohne Ortsangabe
o.V.	ohne Verfasser
pdf	Portable Document Format
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RND	Restnutzungsdauer
ROA	Realoptionsansatz
ROV	Realoptionsverfahren
ROW	Realoptionswert(e)
ROZ-IPD	„Vereniging Raad voor Onroerende Zaken - Investment Property Databank“
S.	Seite
s.h.	siehe hierzu
SWV	Sachwertverfahren
TCF	Total-Cashflow
TEGoVA	The European Group of Valuers` Association
unb.	unbekannt (e, er)
URL	Uniform Resource Locator
VGB	Allgemeine Wohngebäude-Versicherungsbedingungen
völl.	völlig
vollst.	vollständig/ vollständige
VWV	Vergleichswertverfahren
WACC	Weighted Average Cost of Capital (gewogener Kapitalkos-