

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorwort</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Zum Umgang mit Kennzahlen</b>	<b>13</b>
<b>2.1</b>	<b>Sinn und Probleme der Kennzahlenbildung</b>	<b>13</b>
<b>2.2</b>	<b>Vergleichsmaßstäbe</b>	<b>16</b>
<b>2.3</b>	<b>Arten von Kennzahlen</b>	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeine Kennzahlen und Definitionen</b>	<b>23</b>
<b>3.1</b>	<b>Gründe und Ziele einer Immobilieninvestition</b>	<b>23</b>
<b>3.2</b>	<b>Kennzahlen zu den Kreditformen</b>	<b>24</b>
3.2.1	Zinsbindung	24
3.2.2	Vorfälligkeitsentschädigung	25
3.2.3	Annuitätendarlehen	27
3.2.4	Ratendarlehen	31
3.2.5	Endfälliges Darlehen	32
3.2.6	Forward-Darlehen	33
3.2.7	Kreditlaufzeit	34
3.2.8	Kapitaldienst und Kapitaldienstfähigkeit	35
3.2.9	Bereitstellungszinsen/Bereitstellungsprovision	37
3.2.10	Effektivzins/effektiver Jahreszins	40
3.2.11	Erwerbsnebenkosten	42
<b>4</b>	<b>Projektkennzahlen</b>	<b>47</b>
<b>4.1</b>	<b>Zielstellung</b>	<b>47</b>
<b>4.2</b>	<b>Darstellung der materiellen Eckdaten eines Projektes</b>	<b>48</b>
4.2.1	Flächen	48
4.2.2	Kennzahlen zu Raumgrößen und Flächenwirtschaftlichkeit	58
<b>4.3</b>	<b>Finanzielle Eckdaten eines Projektes</b>	<b>72</b>
4.3.1	Grundstückskosten und Grundstücksnebenkosten	73
4.3.2	Baukosten und Baunebenkosten	76
4.3.3	Gesamtinvestitionskosten	76
4.3.4	Kosten pro Quadratmeter	77

## Inhaltsverzeichnis

<b>4.4</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>78</b>
4.4.1	Bebauungsplan (B-Plan)	80
4.4.2	Vorhaben- und Erschließungsplan (VuE-Plan)	83
4.4.3	Geschossflächenzahl (GFZ)	84
4.4.4	Grundflächenzahl (GRZ)	85
4.4.5	Baumassenzahl (BMZ)	86
4.4.6	Baulasten	87
<b>5</b>	<b>Kennzahlen zur Beurteilung des Marktes</b>	<b>89</b>
<b>5.1</b>	<b>Marktkennzahlen zu Flächen</b>	<b>91</b>
5.1.1	Flächenangebot	91
5.1.2	Flächennachfrage	92
5.1.3	(Büro-)Flächenbestand	93
5.1.4	Flächen im Bau und Flächen in Planung/Projektierung (Pipeline)	94
5.1.5	Leerstandsquote/Leerstandsrate	95
5.1.6	Nettoabsorption	100
<b>5.2</b>	<b>Mieten</b>	<b>102</b>
5.2.1	Mietspiegel	103
5.2.2	Durchschnittsmiete	106
5.2.3	Spitzenmiete	107
5.2.4	Höchstmiete	108
5.2.5	Mietpreisspanne (Büromarkt)	109
5.2.6	Nominalmiete (Vertragsmiete)	109
5.2.7	Effektivmiete	110
5.2.8	Incentives	111
5.2.9	Nettomieteinnahmen p. a. (Net Real Income - NRI)	111
5.2.10	Estimated Rental Value (ERV)	113
<b>6</b>	<b>Kennzahlen der Bewirtschaftung von Immobilien</b>	<b>115</b>
<b>6.1</b>	<b>Grundlegende Geschäftsmodelle</b>	<b>115</b>
6.1.1	Händler	116
6.1.2	Bestandshalter	116
<b>6.2</b>	<b>Beurteilung des Portfolios mit Kennzahlen</b>	<b>117</b>
6.2.1	Durchschnittsalter des Portfolios	117
6.2.2	Portfoliobezogene Leerstandsquote	120
6.2.3	Sanierungsgrad	125
6.2.4	Instandhaltung/Instandhaltungsquote	128

6.2.5	Instandsetzung/Instandsetzungsquote	131
6.2.6	Modernisierungskosten	132
6.2.7	Bewirtschaftungskosten	134
6.2.8	Betriebskosten/Nebenkosten	135
6.2.9	Bewirtschaftungskostenquote	137
6.2.10	Betriebskostenquote	138
6.2.11	Mietausfallquote	139
6.2.12	Mietausfallwagnis	140
<b>7</b>	<b>Kennzahlen zur Bewertung von Immobilien</b>	<b>141</b>
<b>7.1</b>	<b>Wertdefinitionen</b>	<b>143</b>
7.1.1	Verkehrswert (Marktwert)	143
7.1.2	Vacant Possession Value (VPV)	146
7.1.3	Beleihungswert	147
7.1.4	Beleihungsgrenze	149
7.1.5	Einheitswert	150
<b>7.2</b>	<b>Wertermittlungsverfahren</b>	<b>152</b>
7.2.1	Vergleichswertverfahren (§§ 15-16 ImmoWertV)	152
7.2.2	Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV)	155
7.2.3	Sachwertverfahren (§§ 16-23 ImmoWertV)	158
<b>7.3</b>	<b>Begriffe zur Wertermittlung</b>	<b>160</b>
7.3.1	Baupreisindex	160
7.3.2	Liegenschaftszinssatz	162
7.3.3	Multiplikatoren (Multiples)	164
7.3.4	Terminal Value (Restwert)	165
<b>7.4</b>	<b>Renditekennzahlen von Immobilien</b>	<b>166</b>
7.4.1	All Risks Yield (ARY)	166
7.4.2	Bruttoanfangsrendite	168
7.4.3	Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite)	169
7.4.4	Exit Yield (Terminal Yield)	171
7.4.5	Interner Zinsfuß (Internal Rate of Return – IRR)	173
7.4.6	IRR-Hurdle Rate	176
<b>8</b>	<b>Kennzahlen zur Beurteilung von Immobilienunternehmen</b>	<b>179</b>
<b>8.1</b>	<b>Unternehmenskennzahlen</b>	<b>179</b>
8.1.1	Renditekennzahlen (Returns)	181
8.1.2	Sonstige Unternehmenskennzahlen	189

## Inhaltsverzeichnis

<b>8.2</b>	<b>Finanzierungskennzahlen</b>	<b>199</b>
8.2.1	Schuldendeckungsgrad (Dept Service Cover Ratio - DSCR)	200
8.2.2	Zinsdeckungsgrad (Interest Cover Ratio - ICR)	201
8.2.3	Schuldenentlastungsdauer	201
8.2.4	Break-even-Miete	203
8.2.5	Loan to Value Ratio (LTV)	204
8.2.6	Loan to Cost Ratio (LTC)	205
8.2.7	Kredit pro Quadratmeter	206
8.2.8	Kapitaldienstfähigkeit	206
<b>9</b>	<b>Nachsatz</b>	<b>209</b>
10	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>211</b>
11	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>213</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>217</b>