

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur zweiten Auflage	11
Vorwort	13
1 Zum Umgang mit Kennzahlen	15
1.1 Sinn und Probleme der Kennzahlenbildung	15
1.2 Vergleichsmaßstäbe	17
1.3 Arten von Kennzahlen	21
2 Allgemeine Kennzahlen und Definitionen	23
2.1 Gründe und Ziele einer Immobilieninvestition	23
2.2 Kennzahlen zu den Kreditformen	24
2.2.1 Zinsbindung	24
2.2.2 Vorfälligkeitsentschädigung	25
2.2.3 Annuitätendarlehen	27
2.2.4 Ratendarlehen	30
2.2.5 Endfälliges Darlehen	31
2.2.6 Forward-Darlehen	32
2.2.7 Kreditlaufzeit	33
2.2.8 Kapitaldienst und Kapitaldienstfähigkeit	34
2.2.9 Bereitstellungszinsen/Bereitstellungsprovision	36
2.2.10 Effektivzins/effektiver Jahreszins	38
2.2.11 Erwerbsnebenkosten	40
3 Projektkennzahlen	45
3.1 Zielstellung	45
3.2 Darstellung der materiellen Eckdaten eines Projektes	46
3.2.1 Flächen	46
3.2.2 Kennzahlen zu Raumgrößen und Flächenwirtschaftlichkeit ..	55
3.3 Finanzielle Eckdaten eines Projektes	69
3.3.1 Grundstückskosten und Grundstücksnebenkosten	70
3.3.2 Baukosten und Baunebenkosten	72
3.3.3 Gesamtinvestitionskosten	73
3.3.4 Kosten pro Quadratmeter	74
3.4 Rechtliche Rahmenbedingungen	75
3.4.1 Bebauungsplan (B-Plan)	76

3.4.2	Vorhaben- und Erschließungsplan (VuE-Plan)	79
3.4.3	Geschossflächenzahl (GFZ)	80
3.4.4	Grundflächenzahl (GRZ)	81
3.4.5	Baumassenzahl (BMZ)	82
3.4.6	Baulasten	83
4	Kennzahlen zur Beurteilung des Marktes	85
4.1	Marktkennzahlen zu Flächen	87
4.1.1	Flächenangebot	87
4.1.2	Flächennachfrage	88
4.1.3	(Büro-)Flächenbestand	89
4.1.4	Flächen im Bau und Flächen in Planung/Projektierung (Pipeline)	90
4.1.5	Leerstandsquote/Leerstandsrate	91
4.1.6	Nettoabsorption	95
4.2	Mieten	98
4.2.1	Mietspiegel	99
4.2.2	Durchschnittsmiete	101
4.2.3	Spitzenmiete	102
4.2.4	Höchstmiete	103
4.2.5	Mietpreisspanne (Büromarkt)	104
4.2.6	Nominalmiete (Vertragsmiete)	104
4.2.7	Effektivmiete	105
4.2.8	Incentives	105
4.2.9	Nettomieteinnahmen p. a. (Net Real Income – NRI)	106
4.2.10	Estimated Rental Value (ERV)	107
5	Kennzahlen der Bewirtschaftung von Immobilien	109
5.1	Grundlegende Geschäftsmodelle	109
5.1.1	Händler	110
5.1.2	Bestandshalter	110
5.2	Beurteilung des Portfolios mit Kennzahlen	111
5.2.1	Durchschnittsalter des Portfolios	111
5.2.2	Portfoliobezogene Leerstandsquote	113
5.2.3	Sanierungsgrad	118
5.2.4	Instandhaltung/Instandhaltungsquote	121
5.2.5	Instandsetzung/Instandsetzungsquote	124
5.2.6	Modernisierungskosten	125

5.2.7	Bewirtschaftungskosten	127
5.2.8	Betriebskosten/Nebenkosten	128
5.2.9	Bewirtschaftungskostenquote	130
5.2.10	Betriebskostenquote	131
5.2.11	Mietausfallquote	131
5.2.12	Mietausfallwagnis	133
6	Kennzahlen zur Bewertung von Immobilien	135
6.1	Wertdefinitionen	137
6.1.1	Verkehrswert (Marktwert)	137
6.1.2	Vacant Possession Value (VPV)	140
6.1.3	Beleihungswert	141
6.1.4	Beleihungsgrenze	143
6.1.5	Einheitswert	143
6.2	Wertermittlungsverfahren	145
6.2.1	Vergleichswertverfahren (§§ 15–16 ImmoWertV)	146
6.2.2	Ertragswertverfahren (§§ 17–20 ImmoWertV)	148
6.2.3	Sachwertverfahren (§§ 16–23 ImmoWertV)	151
6.3	Begriffe zur Wertermittlung	153
6.3.1	Baupreisindex	153
6.3.2	Liegenschaftszinssatz	155
6.3.3	Multiplikatoren (Multiples)	156
6.3.4	Terminal Value (Restwert)	157
6.4	Renditekennzahlen von Immobilien	158
6.4.1	All Risks Yield (ARY)	159
6.4.2	Bruttoanfangsrendite	161
6.4.3	Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite)	161
6.4.4	Exit Yield (Terminal Yield)	163
6.4.5	Interner Zinsfuß (Internal Rate of Return – IRR)	165
6.4.6	IRR-Hurdle Rate	168
7	Kennzahlen zur Beurteilung von Immobilienunternehmen	171
7.1	Unternehmenskennzahlen	171
7.1.1	Renditekennzahlen (Returns)	173
7.1.2	Sonstige Unternehmenskennzahlen	180
7.2	Finanzierungskennzahlen	190
7.2.1	Schuldendeckungsgrad (Debt Service Cover Ratio – DSCR)	190

7.2.2	Zinsdeckungsgrad (Interest Cover Ratio – ICR)	191
7.2.3	Schuldentilgungsdauer	191
7.2.4	Break-even-Miete	193
7.2.5	Loan to Value Ratio (LTV)	194
7.2.6	Loan to Cost Ratio (LTC)	195
7.2.7	Kredit pro Quadratmeter	196
7.2.8	Kapitaldienstfähigkeit	196
8	Kampf gegen Immobilienblasen – die Anwendung spezieller Kennzahlen	199
8.1	Aktuelle Situation	199
8.1.1	Kennzeichen einer Immobilienblase	200
8.1.2	Ursachen für das Entstehen von Immobilienblasen	202
8.2	Kennzahlen zur Beurteilung einer krisenhaften Situation	203
8.2.1	Anteil der Bautätigkeit am Bruttoinlandsprodukt (BIP)	203
8.2.2	Erschwinglichkeitsgrad (Preis-Einkommens-Verhältnis)	203
8.2.3	Verhältnis der Entwicklungsraten von Preis und Einkommen	205
8.2.4	Verhältnis von Kreditvolumen und Einkommen	206
8.2.5	Verhältnis von Preis- und Mietentwicklung	207
8.2.6	Mietanteil am Haushaltseinkommen	208
8.2.7	Mietobjektquote	208
8.3	Versuche der Regulierung	209
8.3.1	Mietpreisbremse	209
8.3.2	Wohnimmobilienkreditrichtlinie	210
8.3.3	Kreditrestwert	211
8.3.4	Risikoabdeckungsquote über Lebensversicherungen	212
8.3.5	Abdeckung über Berufsunfähigkeitsversicherung	213
8.3.6	Loan to value für Privatpersonen	214
8.3.7	Amortisationsanforderung	214
8.3.8	Debt-Service-to-Income-Ratio	215
8.3.9	Debt-to-Income-Ratio	216
	Nachsatz	217
	Literaturverzeichnis	219
	Abkürzungsverzeichnis	221
	Abbildungsverzeichnis	223
	Stichwortverzeichnis	225