
Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	11
2	Zum Umgang mit Kennzahlen	13
2.1	Sinn und Probleme der Kennzahlenbildung	13
2.2	Vergleichsmaßstäbe	16
2.3	Arten von Kennzahlen	20
3	Allgemeine Kennzahlen und Definitionen	23
3.1	Gründe und Ziele einer Immobilieninvestition	23
3.2	Kennzahlen zu den Kreditformen	24
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
4	Projektkennzahlen	47
4.1	Zielstellung	47
4.2	Darstellung der materiellen Eckdaten eines Projektes	48
4.2.1	Flächen	48
4.2.2	Kennzahlen zu Raumgrößen und Flächenwirtschaftlichkeit	58
4.3	Finanzielle Eckdaten eines Projektes	72
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

4.4	Rechtliche Rahmenbedingungen	78
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
5	Kennzahlen zur Beurteilung des Marktes	89
5.1	Marktkennzahlen zu Flächen	91
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
5.2	Mieten	102
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
6	Kennzahlen der Bewirtschaftung von Immobilien	115
6.1	Grundlegende Geschäftsmodelle	115
6.1.1	Händler	116
6.1.2	Bestandshalter	116
6.2	Beurteilung des Portfolios mit Kennzahlen	117
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
7	Kennzahlen zur Bewertung von Immobilien	141
7.1	Wertdefinitionen	143
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
7.2	Wertermittlungsverfahren	152
7.2.1	Vergleichswertverfahren (§§ 15-16 ImmoWertV)	152
7.2.2	Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV)	155
7.2.3	Sachwertverfahren (§§ 16-23 ImmoWertV)	158
7.3	Begriffe zur Wertermittlung	160
7.3.1	Baupreisindex	160
7.3.2	Liegenschaftszinssatz	162
7.3.3	Multiplikatoren (Multiples)	164
7.3.4	Terminal Value (Restwert)	165
7.4	Renditekennzahlen von Immobilien	166
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
8	Kennzahlen zur Beurteilung von Immobilienunternehmen	179
8.1	Unternehmenskennzahlen	179
8.1.1	Renditekennzahlen (Returns)	181
8.1.2	Sonstige Unternehmenskennzahlen	189

8.2	Finanzierungskennzahlen	199
8.2.1	Schuldendeckungsgrad (Debt Service Cover Ratio – DSCR)	200
8.2.2	Zinsdeckungsgrad (Interest Cover Ratio – ICR)	201
8.2.3	Schuldentilgungsdauer	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
9	Nachsatz	209
10	Abkürzungsverzeichnis	211
11	Literaturverzeichnis	213
	Stichwortverzeichnis	217