

Inhaltsverzeichnis

Vorwort (Wendlinger)	5
Geleitwort (Bienert)	7
Geleitwort (Scheck)	9
Geleitwort (Számely)	11
Inhaltsverzeichnis	13
Abkürzungsverzeichnis	21
1. Einleitung	
1.1. Problemstellung	27
1.2. Kennzahldefinition	31
1.3. Praxisbezug	32
1.4. Flächendefinitionen	33
1.4.1. Flächendefinitionen nach ÖNORM B1800	34
1.4.2. Nutzflächendefinitionen im Mietrechtsgesetz	36
1.4.3. Wohnflächendefinitionen in Deutschland	38
1.4.4. Flächendefinition für den gewerblichen Raum nach gif	38
1.4.5. Flächendefinitionen nach RICS	39
1.4.6. Zusammenfassung	40
2. Immobilienkennzahlen	
2.1. Überblick	43
2.2. Marktkennzahlen	44
2.2.1. Leerstellungsrate	46
2.2.2. Durchschnittsmiete	49
2.2.3. Spitzenmiete	50
2.2.4. Spitzenrendite	52
2.2.5. Flächenbestand	56
2.2.6. Neuflächenproduktion	58
2.2.7. Flächenangebot	59
2.2.8. Flächenumsatz (Vermietungsleistung)	60
2.2.9. Investmentvolumen	62
2.2.10. Key Money	63
2.3. Bewirtschaftungskennzahlen	65
2.3.1. Nettomiete pro Quadratmeter	66
2.3.2. Objekt-Leerstandsrate	67
2.3.3. Bewirtschaftungskosten	69
2.3.4. Bewirtschaftungskostenquote	72
2.3.5. Betriebskosten	73
2.3.6. Betriebskostenquote des Mieters	75
2.3.7. Verwaltungskosten	76
2.3.8. Instandhaltungskosten	77
2.3.9. Instandhaltungskostenquote	79

2.3.10.	Modernisierungskosten	80
2.3.11.	Leerstandskosten	81
2.3.12.	Nicht umlagefähige BWK	82
2.3.13.	Auslastungsgrad	84
2.4.	Einnahmekennzahlen	85
2.4.1.	Nettomieteinnahmen	86
2.4.2.	Headline Rent	89
2.4.3.	Passing Rent	91
2.4.4.	Estimated Rental Value	93
2.4.5.	Jahresrohertrag	94
2.4.6.	Rack Rent – marktkonforme Miete	96
2.4.7.	Wertsteigerungspotential der Einnahmen	98
2.4.8.	Zusammenfassung	99
2.5.	Ertragskennzahlen	100
2.5.1.	Net Operating Income	100
2.5.2.	Jahresreinertrag	103
2.5.3.	Cashflow	105
2.5.3.1.	Netto-Cashflow	107
2.5.3.2.	Brutto-Cashflow	107
2.5.3.3.	Cashflow vor Steuern	108
2.5.3.4.	Cashflow nach Steuern	108
2.5.3.5.	Zusammenfassung Cashflow	109
2.5.3.6.	Häufig auftretende Fehler bei der Cashflow-Kalkulation	109
2.6.	Renditen (Yields) – ein Überblick	110
2.7.	Renditen in der Immobilienbewertung	113
2.7.1.	Brutto-Anfangsrendite	113
2.7.2.	Netto-Anfangsrendite	115
2.7.3.	Renditen Share Deals	117
2.7.4.	Liegenschaftszinssatz	118
2.7.5.	Reversionary Yield	122
2.7.6.	All Risks Yield	125
2.7.7.	Diskontierungszinssatz	127
2.7.8.	Exit Yield	130
2.7.9.	Equated Yield	132
2.7.10.	Equivalent Yield	133
2.7.11.	Growth Yield (versus Non-Growth Yield)	136
2.7.12.	Zusammenfassung	137
2.8.	Renditen im Asset Management	139
2.8.1.	Running Yield	139
2.8.2.	Wertänderungsrendite	140
2.8.3.	Total Return	141
2.9.	Investmentkennzahlen	143
2.9.1.	Investment Yield	143
2.9.2.	Capitalisation Rate	145

2.9.3.	Cash on Cash Return	146
2.9.4.	Internal Rate of Return	147
2.9.5.	IRR-Hurdle Rate	150
2.9.6.	Multiplikatoren	152
2.9.6.1.	Bruttomultiplikator	153
2.9.6.2.	Nettomultiplikator	154
2.9.6.3.	Bruttosollmultiplikator	154
2.9.6.4.	Nettosollmultiplikator	154
2.9.7.	Kaufpreis pro Quadratmeter	155
2.9.8.	Zusammenfassung	157
2.10.	Developmentkennzahlen	158
2.10.1.	Baukosten	158
2.10.2.	Baukosten pro Quadratmeter	160
2.10.3.	Gesamtinvestitionskosten	160
2.10.4.	Gesamtinvestitionskosten pro Quadratmeter	162
2.10.5.	Break-Even-Verkaufspreis (pro Quadratmeter Nutzfläche)	162
2.10.6.	Break-Even-Miete	163
2.10.7.	Break-Even-Rendite	164
2.10.8.	Projektilungsdauer	165
2.10.9.	Vorverwertungsquote	166
2.10.10.	Bauträgergewinn	167
2.10.11.	Nutzflächenfaktor	168
2.10.12.	Flächenkennziffer	168
2.10.13.	Stellplatzverhältnis	170
2.10.14.	Lichte Raumhöhe	171
2.10.15.	Geschossflächenzahl	172
2.11.	Bewertungskennzahlen	173
2.11.1.	Verkehrswert/Marktwert	175
2.11.2.	Vergleichswert	179
2.11.3.	Bodenwert	180
2.11.3.1.	Bodenrichtwert	180
2.11.3.2.	Bodenvergleichswert	181
2.11.3.3.	Residualwert	182
2.11.4.	Ertragswert – ertragsorientierte Bewertung	184
2.11.4.1.	Klassisches Ertragswertverfahren	184
2.11.4.1.1.	Normiertes Ertragswertverfahren	185
2.11.4.1.2.	Vereinfachtes Verfahren	186
2.11.4.1.3.	Internationales Ertragswertverfahren	187
2.11.4.2.	Discounted-Cash-Flow-Verfahren	188
2.11.4.3.	Zusammenfassung ertragsorientierte Bewertung	191
2.11.5.	Sachwert	193
2.11.6.	Vacant Possession Value	195
2.11.7.	Beleihungswert	200
2.11.8.	Terminal Value	203
2.11.9.	Belehnwert	204

2.11.10. Stille Reserve(n).....	205
2.11.11. Zusammenfassung Bewertungskennzahlen	206
2.12. Finanzierungskennzahlen	207
2.12.1. Break-Even-Miete (Kredit)	207
2.12.2. Loan to Value Ratio	208
2.12.3. Loan to Cost Ratio	209
2.12.4. Kreditrestwert.....	210
2.12.5. Kredit pro Quadratmeter	211
2.12.6. Interest Cover Ratio	212
2.12.7. Debt Service Cover Ratio.....	214
2.12.8. Kapitaldienstfähigkeit	217
2.12.9. Kreditmultiplikator.....	218
2.12.10. Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit	219
2.12.11. Zinsbindungsdauer	219
2.13. Kennzahlen für Hotelimmobilien.....	221
2.13.1. Gross Operating Profit	221
2.13.2. Net Operating Profit.....	223
2.13.3. Nettoergebnis	224
2.13.4. Auslastungsgrad	225
2.13.5. Rack Rate	226
2.13.6. Average Room Rate	227
2.13.7. Revenue Per Available Room	228
2.13.8. Mehrfachbelegungsfaktor	228
2.13.9. Marktwert pro Zimmer.....	229
2.13.10. Hotelpachtwert – JRE Pauschalansatz	229
2.14. Kennzahlen für Immobilienunternehmen	231
2.14.1. Einfache Kennzahlen für Immobilienunternehmen	233
2.14.2. Net Asset Value.....	234
2.14.3. Net Asset Value pro Aktie	238
2.14.4. Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation ..	239
2.14.5. Earnings Before Interest and Taxes	240
2.14.6. Earnings before Taxes/Earnings after Taxes.....	241
2.14.7. EBIT-Marge	242
2.14.8. Gewinn je Aktie	243
2.14.9. Funds From Operations.....	244
2.14.10. Funds from Operations je Aktie.....	247
2.14.11. Cashflow	247
2.14.12. Cashflow-Rendite.....	250
2.14.13. Cash Available For Distribution	250
2.14.14. Cash Reserve.....	251
2.14.15. Cash Ratio	252
2.14.16. Eigenkapitalquote.....	252
2.14.17. Gearing Ratio	253
2.14.18. Fremdkapitalquote/Loan to Value Ratio	254
2.14.19. Leverage Ratio	255

2.14.20. Anlagendeckungsgrad	255
2.14.21. Dividendenrendite	256
2.14.22. Kurs-Gewinn-Verhältnis	257
2.14.23. Kurs-Buchwert-Verhältnis	258
2.14.24. Gesamtkapitalrentabilität	259
2.14.25. Return on Investment	259
2.14.26. Return on Invested Capital	260
3. Kennzahlen in der Praxis – Anwendungsbeispiele	
3.1. Überblick Praxisbeispiel	263
3.2. Marktkennzahlen	264
3.2.1. Leerstellungsrate	264
3.2.2. Durchschnittsmiete	265
3.2.3. Spitzenmiete	266
3.2.4. Spitzenrendite	266
3.2.5. Flächenbestand	267
3.2.6. Neuflächenproduktion	267
3.2.7. Flächenangebot	268
3.2.8. Flächenumsatz (Vermietungsleistung)	268
3.2.9. Investmentvolumen	268
3.2.10. Key Money	269
3.3. Bewirtschaftungskennzahlen	270
3.3.1. Nettomiete pro Quadratmeter	270
3.3.2. Objekt-Leerstandsrate	270
3.3.3. Bewirtschaftungskosten	271
3.3.4. Bewirtschaftungskostenquote	271
3.3.5. Betriebskosten	272
3.3.6. Betriebskostenquote des Mieters	272
3.3.7. Verwaltungskosten	273
3.3.8. Instandhaltungskosten	273
3.3.9. Instandhaltungskostenquote	273
3.3.10. Modernisierungskosten	274
3.3.11. Leerstandskosten	274
3.3.12. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	275
3.3.13. Auslastungsgrad	275
3.4. Einnahmekennzahlen	276
3.4.1. Nettomieteinnahmen	276
3.4.2. Headline Rent	277
3.4.3. Passing Rent	278
3.4.4. Estimated Rental Value	279
3.4.5. Jahresrohertrag	279
3.4.6. Rack Rent – marktkonforme Miete	280
3.4.7. Wertsteigerungspotential der Einnahmen	281
3.4.8. Zusammenfassung	281
3.5. Ertragskennzahlen	282

3.5.1.	Net Operating Income	282
3.5.2.	Jahresreinertrag	283
3.5.3.	Cashflow	284
3.6.	Renditen (Yields) – ein Überblick	285
3.7.	Renditen in der Immobilienbewertung	286
3.7.1.	Brutto-Anfangsrendite	286
3.7.2.	Netto-Anfangsrendite	287
3.7.3.	Renditen Share Deals	287
3.7.4.	Liegenschaftszinssatz	288
3.7.5.	Reversionary Yield	289
3.7.6.	All Risks Yield	289
3.7.7.	Diskontierungszinssatz	290
3.7.8.	Exit Yield	291
3.7.9.	Equated Yield	291
3.7.10.	Equivalent Yield	292
3.7.11.	Growth Yield (versus Non-Growth Yield)	292
3.7.12.	Zusammenfassung	293
3.8.	Renditen im Asset Management	294
3.8.1.	Running Yield	294
3.8.2.	Wertänderungsrendite	294
3.8.3.	Total Return	295
3.9.	Investmentkennzahlen	295
3.9.1.	Investment Yield	295
3.9.2.	Capitalisation Rate	295
3.9.3.	Cash on Cash Return	296
3.9.4.	Internal Rate of Return	297
3.9.5.	IRR-Hurdle Rate	299
3.9.6.	Multiplikatoren	300
3.9.6.1.	Bruttomultiplikator	300
3.9.6.2.	Nettomultiplikator	300
3.9.6.3.	Bruttosollmultiplikator	300
3.9.6.4.	Nettosollmultiplikator	300
3.9.7.	Kaufpreis pro Quadratmeter	301
3.9.8.	Zusammenfassung	301
3.10.	Developmentkennzahlen	302
3.10.1.	Baukosten	302
3.10.2.	Baukosten pro Quadratmeter	302
3.10.3.	Gesamtinvestitionskosten	303
3.10.4.	Gesamtinvestitionskosten pro Quadratmeter	303
3.10.5.	Break-Even-Verkaufspreis (pro Quadratmeter NF)	303
3.10.6.	Break-Even-Miete	304
3.10.7.	Break-Even-Rendite	304
3.10.8.	Projektilgungsdauer	305
3.10.9.	Vorverwertungsquote	305
3.10.10.	Bauträgergewinn	305

3.10.11. Nutzflächenfaktor	306
3.10.12. Flächenkennziffer	306
3.10.13. Stellplatzverhältnis	306
3.10.14. Lichte Raumhöhe	307
3.10.15. Geschossflächenzahl	307
3.11. Bewertungskennzahlen	307
3.11.1. Verkehrswert/Marktwert	307
3.11.2. Vergleichswert	308
3.11.3. Bodenwert	308
3.11.3.1. Bodenrichtwert	308
3.11.3.2. Bodenvergleichswert	309
3.11.3.3. Residualwert	309
3.11.4. Ertragswert – ertragsorientierte Bewertung	309
3.11.4.1. Klassisches Ertragswertverfahren	309
3.11.4.1.1. Normiertes Ertragswertverfahren	309
3.11.4.1.2. Vereinfachtes Verfahren	310
3.11.4.1.3. Internationales Ertragswertverfahren	310
3.11.4.2. Discounted-Cash-Flow-Verfahren	311
3.11.5. Sachwert	313
3.11.6. Vacant Possession Value	313
3.11.7. Beleihungswert	316
3.11.8. Terminal Value	317
3.11.9. Belehnwert	317
3.11.10. Stille Reserve(n)	317
3.11.11. Zusammenfassung Bewertungskennzahlen	318
3.12. Finanzierungskennzahlen	318
3.12.1. Break-Even-Miete (Kredit)	318
3.12.2. Loan to Value Ratio	319
3.12.3. Loan to Cost Ratio	319
3.12.4. Kreditrestwert	319
3.12.5. Kredit pro Quadratmeter	320
3.12.6. Interest Cover Ratio	320
3.12.7. Debt Service Cover Ratio	320
3.12.8. Kapitaldienstfähigkeit	321
3.12.9. Kreditmultiplikator	322
3.12.10. Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit	322
3.12.11. Zinsbindungsdauer	322
3.13. Kennzahlen für Hotelimmobilien	323
3.13.1. Gross Operating Profit	323
3.13.2. Net Operating Profit	324
3.13.3. Nettoergebnis	324
3.13.4. Auslastungsgrad	325
3.13.5. Rack Rate	325
3.13.6. Average Room Rate	325
3.13.7. Revenue per Available Room	325

3.13.8. Mehrfachbelegungsfaktor	325
3.13.9. Marktwert pro Zimmer.....	326
3.13.10. Hotelpachtwert – JRE-Pauschalansatz	326
3.14. Kennzahlen für Immobilienunternehmen	327
3.14.1. Einfache Kennzahlen für Immobilienunternehmen	328
3.14.2. Net Asset Value.....	328
3.14.3. Net Asset Value pro Aktie	330
3.14.4. Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation.....	331
3.14.5. Earnings before Interest and Taxes	332
3.14.6. Earnings before Taxes/Earnings after Taxes.....	333
3.14.7. EBIT -Marge	333
3.14.8. Gewinn je Aktie	334
3.14.9. Funds From Operations.....	334
3.14.10. Funds from Operations je Aktie.....	335
3.14.11. Cashflow	336
3.14.12. Cashflow-Rendite.....	337
3.14.13. Cash Available For Distribution	338
3.14.14. Cash Reserve.....	338
3.14.15. Cash Ratio	338
3.14.16. Eigenkapitalquote.....	339
3.14.17. Gearing Ratio	339
3.14.18. Fremdkapitalquote/Loan to Value Ratio	340
3.14.19. Leverage Ratio	340
3.14.20. Anlagendeckungsgrad	341
3.14.21. Dividendenrendite	341
3.14.22. Kurs-Gewinn-Verhältnis	342
3.14.23. Kurs-Buchwert-Verhältnis	342
3.14.24. Gesamtkapitalrentabilität	343
3.14.25. Return on Investment	343
3.14.26. Return on Invested Capital.....	344
3.14.27. Zusammenfassung.....	344
Literaturverzeichnis.....	347
Stichwortverzeichnis	353