

Inhaltsverzeichnis

Vorworte (Wendlinger)	V
Geleitwort (Bienert)	IX
Geleitwort (Scheck)	XI
Geleitwort (Számely)	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XXV
Literaturverzeichnis	XXXI
1. Einleitung	1
1.1. Problemstellung	2
1.2. Kennzahldefinition	5
1.3. Praxisbezug	6
1.4. Flächendefinitionen	8
1.4.1. Flächendefinitionen nach ÖNORM B1800	9
1.4.2. Nutzflächendefinitionen im Mietrechtsgesetz	13
1.4.3. Wohnflächendefinitionen in Deutschland	14
1.4.4. Flächendefinition für den gewerblichen Raum nach gif	14
1.4.5. Flächendefinitionen nach RICS	16
1.4.6. Zusammenfassung	17
2. Immobilienkennzahlen	19
2.1. Überblick	19
2.2. Marktkennzahlen/Research-Kennzahlen	20
2.2.1. Leerstellungsrate	22
2.2.2. Durchschnittsmiete	25
2.2.3. Spitzenmiete	27
2.2.4. Spitzenrendite	29
2.2.5. Flächenbestand	33
2.2.6. Neuflächenproduktion	35
2.2.7. Flächenangebot	36
2.2.8. Flächenumsatz (Vermietungsleistung)	37
2.2.9. Investmentvolumen	39
2.2.10. Key Money	40
2.3. Bewirtschaftungskennzahlen	42
2.3.1. Nettomiete pro Quadratmeter	42
2.3.2. Objekt-Leerstandsrate	44

2.3.3.	Bewirtschaftungskosten	45
2.3.4.	Bewirtschaftungskostenquote	48
2.3.5.	Betriebskosten	49
2.3.6.	Betriebskostenquote des Mieters	51
2.3.7.	Kosten pro Arbeitsplatz	52
2.3.8.	Verwaltungskosten	54
2.3.9.	Instandhaltungskosten	55
2.3.10.	Instandhaltungskostenquote	57
2.3.11.	Modernisierungskosten	57
2.3.12.	Leerstandskosten	59
2.3.13.	Nicht umlagefähige BWK	60
2.3.14.	Auslastungsgrad	62
2.4.	Einnahmekennzahlen	63
2.4.1.	Nettomieteinnahmen	64
2.4.2.	Headline Rent	67
2.4.3.	Passing Rent	69
2.4.4.	Estimated Rental Value	71
2.4.5.	Jahresrohertrag	72
2.4.6.	Rack Rent – marktkonforme Miete	74
2.4.7.	Wertsteigerungspotential der Einnahmen	76
2.4.8.	Zusammenfassung	77
2.5.	Ertragskennzahlen	78
2.5.1.	Net Operating Income	78
2.5.2.	Jahresreinertrag	81
2.5.3.	Cashflow	83
2.5.3.1.	Netto-Cashflow	85
2.5.3.2.	Brutto-Cashflow	86
2.5.3.3.	Cashflow vor Steuern	86
2.5.3.4.	Cashflow nach Steuern	86
2.5.3.5.	Zusammenfassung Cashflow	87
2.5.3.6.	Häufig auftretende Fehler bei der Cashflow-Kalkulation	88
2.6.	Renditen (Yields) – ein Überblick	89
2.7.	Renditen in der Immobilienbewertung	92
2.7.1.	Brutto-Anfangsrendite	92
2.7.2.	Netto-Anfangsrendite	93
2.7.3.	Renditen Share Deals	95
2.7.4.	Liegenschaftszinssatz	96
2.7.5.	Reversionary Yield	101
2.7.6.	All Risks Yield	103
2.7.7.	Diskontierungszinssatz	105
2.7.8.	Exit Yield	108
2.7.9.	Equated Yield	110
2.7.10.	Equivalent Yield	111
2.7.11.	Growth Yield (versus Non-Growth Yield)	114
2.7.12.	Zusammenfassung	115

2.8.	Renditen im Asset Management	117
2.8.1.	Running Yield	117
2.8.2.	Wertänderungsrendite	118
2.8.3.	Total Return	120
2.9.	Investmentkennzahlen	121
2.9.1.	Investment Yield	121
2.9.2.	Capitalisation Rate	123
2.9.3.	Cash on Cash Return	124
2.9.4.	Internal Rate of Return	126
2.9.5.	IRR-Hurdle Rate	128
2.9.6.	Multiplikatoren	130
2.9.6.1.	Bruttomultiplikator	131
2.9.6.2.	Nettomultiplikator	132
2.9.6.3.	Bruttosollmultiplikator	132
2.9.6.4.	Nettosollmultiplikator	132
2.9.7.	Kaufpreis pro Quadratmeter	133
2.9.8.	Zusammenfassung	135
2.10.	Developmentkennzahlen	136
2.10.1.	Baukosten	136
2.10.2.	Baukosten pro Quadratmeter	138
2.10.3.	Gesamtinvestitionskosten	138
2.10.4.	Gesamtinvestitionskosten pro Quadratmeter	139
2.10.5.	Break-even-Verkaufspreis (pro Quadratmeter Nutzfläche)	140
2.10.6.	Break-even-Miete	141
2.10.7.	Break-even-Rendite	142
2.10.8.	Projekttilgungsdauer	143
2.10.9.	Vorverwertungsquote	144
2.10.10.	Bauträgergewinn	145
2.10.11.	Nutzflächenfaktor	146
2.10.12.	Flächenkennziffer	146
2.10.13.	Stellplatzverhältnis	148
2.10.14.	Lichte Raumhöhe	149
2.10.15.	Geschossflächenzahl	150
2.11.	Bewertungskennzahlen	151
2.11.1.	Verkehrswert/Marktwert	153
2.11.2.	Vergleichswert	157
2.11.3.	Bodenwert	158
2.11.3.1.	Bodenrichtwert	158
2.11.3.2.	Bodenvergleichswert	159
2.11.3.3.	Residualwert	160
2.11.4.	Ertragswert – ertragsorientierte Bewertung	162
2.11.4.1.	Klassisches Ertragswertverfahren	162
2.11.4.1.1.	Normiertes Ertragswertverfahren	163
2.11.4.1.2.	Vereinfachtes Verfahren	164

2.11.4.1.3.	Internationales Ertragswertverfahren	164
2.11.4.2.	Discounted-Cash-Flow-Verfahren	166
2.11.4.3.	Zusammenfassung ertragsorientierte Bewertung	168
2.11.5.	Sachwert	171
2.11.6.	Vacant Possession Value	173
2.11.7.	Beleihungswert	178
2.11.8.	Terminal Value	181
2.11.9.	Belehnwert	182
2.11.10.	Stille Reserve(n)	184
2.11.11.	Zusammenfassung Bewertungskennzahlen	184
2.12.	Finanzierungskennzahlen	185
2.12.1.	Break-even-Miete (Kredit)	185
2.12.2.	Loan to Value Ratio	186
2.12.3.	Loan to Cost Ratio	187
2.12.4.	Kreditrestwert	189
2.12.5.	Kredit pro Quadratmeter	190
2.12.6.	Interest Cover Ratio	191
2.12.7.	Debt Service Cover Ratio	192
2.12.8.	Kapitaldienstfähigkeit	195
2.12.9.	Kreditmultiplikator	196
2.12.10.	Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)	197
2.12.11.	Debt Tail	198
2.12.12.	Zinsbindungsdauer	201
2.13.	Kennzahlen für Hotelimmobilien	202
2.13.1.	Gross Operating Profit	203
2.13.2.	Net Operating Profit	204
2.13.3.	Nettoergebnis	206
2.13.4.	Auslastungsgrad	207
2.13.5.	Rack Rate	207
2.13.6.	Average Room Rate	209
2.13.7.	Revenue Per Available Room	209
2.13.8.	Mehrfachbelegungsfaktor	210
2.13.9.	Marktwert pro Zimmer	210
2.13.10.	Hotelpachtwert – JRE Pauschalansatz	211
2.14.	Kennzahlen für Immobilienunternehmen	213
2.14.1.	Einfache Kennzahlen für Immobilienunternehmen	215
2.14.2.	Net Asset Value	216
2.14.3.	Net Asset Value pro Aktie	220
2.14.4.	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation	221
2.14.5.	Earnings Before Interest and Taxes	222
2.14.6.	Earnings before Taxes/Earnings after Taxes	223
2.14.7.	EBIT-Marge	224
2.14.8.	Gewinn je Aktie	225

2.14.9.	Funds From Operations	226
2.14.10.	FFO I versus FFO II, Cash Profit, AFFO	229
2.14.11.	Funds from Operations je Aktie	230
2.14.12.	Cashflow	231
2.14.13.	Cashflow-Rendite	233
2.14.14.	Cash Available For Distribution	234
2.14.15.	Cash Reserve	234
2.14.16.	Cash Ratio	235
2.14.17.	Eigenkapitalquote	236
2.14.18.	Gearing Ratio	237
2.14.19.	Fremdkapitalquote/Loan to Value Ratio	238
2.14.20.	Leverage Ratio	238
2.14.21.	Anlagendeckungsgrad	239
2.14.22.	Dividendenrendite	240
2.14.23.	Kurs-Gewinn-Verhältnis	241
2.14.24.	Kurs-Buchwert-Verhältnis	242
2.14.25.	Gesamtkapitalrentabilität	242
2.14.26.	Return on Investment	243
2.14.27.	Return on Invested Capital	244
2.15.	Kennzahlen gemäß § 22b BWG	244
3.	Kennzahlen in der Praxis – Anwendungsbeispiele	248
3.1.	Überblick Praxisbeispiel	248
3.2.	Marktkennzahlen	249
3.2.1.	Leerstehungsrate	250
3.2.2.	Durchschnittsmiete	250
3.2.3.	Spitzenmiete	251
3.2.4.	Spitzenrendite	251
3.2.5.	Flächenbestand	252
3.2.6.	Neuflächenproduktion	253
3.2.7.	Flächenangebot	253
3.2.8.	Flächenumsatz (Vermietungsleistung)	253
3.2.9.	Investmentvolumen	254
3.2.10.	Key Money	254
3.3.	Bewirtschaftungskennzahlen	255
3.3.1.	Nettomiete pro Quadratmeter	255
3.3.2.	Objekt-Leerstandsrate	256
3.3.3.	Bewirtschaftungskosten	256
3.3.4.	Bewirtschaftungskostenquote	256
3.3.5.	Betriebskosten	257
3.3.6.	Betriebskostenquote des Mieters	258
3.3.7.	Kosten pro Arbeitsplatz	258
3.3.8.	Verwaltungskosten	259
3.3.9.	Instandhaltungskosten	259
3.3.10.	Instandhaltungskostenquote	259

3.3.11.	Modernisierungskosten	259
3.3.12.	Leerstandskosten	260
3.3.13.	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	260
3.3.14.	Auslastungsgrad	261
3.4.	Einnahmekennzahlen	261
3.4.1.	Nettomieteinnahmen	261
3.4.2.	Headline Rent	262
3.4.3.	Passing Rent	263
3.4.4.	Estimated Rental Value	264
3.4.5.	Jahresrohertrag	264
3.4.6.	Rack Rent – marktkonforme Miete	265
3.4.7.	Wertsteigerungspotential der Einnahmen	266
3.4.8.	Zusammenfassung	266
3.5.	Ertragskennzahlen	267
3.5.1.	Net Operating Income	267
3.5.2.	Jahresreinertrag	268
3.5.3.	Cashflow	269
3.6.	Renditen (Yields) – ein Überblick	271
3.7.	Renditen in der Immobilienbewertung	272
3.7.1.	Brutto-Anfangsrendite	272
3.7.2.	Netto-Anfangsrendite	272
3.7.3.	Renditen Share Deals	273
3.7.4.	Liegenschaftszinssatz	273
3.7.5.	Reversionary Yield	274
3.7.6.	All Risks Yield	275
3.7.7.	Diskontierungszinssatz	276
3.7.8.	Exit Yield	276
3.7.9.	Equated Yield	277
3.7.10.	Equivalent Yield	277
3.7.11.	Growth Yield (versus Non-Growth Yield)	278
3.7.12.	Zusammenfassung	278
3.8.	Renditen im Asset Management	279
3.8.1.	Running Yield	280
3.8.2.	Wertänderungsrendite	280
3.8.3.	Total Return	281
3.9.	Investmentkennzahlen	281
3.9.1.	Investment Yield	281
3.9.2.	Capitalisation Rate	281
3.9.3.	Cash on Cash Return	282
3.9.4.	Internal Rate of Return	283
3.9.5.	IRR-Hurdle Rate	285
3.9.6.	Multiplikatoren	285
3.9.6.1.	Bruttomultiplikator	286
3.9.6.2.	Nettomultiplikator	286
3.9.6.3.	Bruttosollmultiplikator	286
3.9.6.4.	Nettosollmultiplikator	286

3.9.7.	Kaufpreis pro Quadratmeter	286
3.9.8.	Zusammenfassung	287
3.10.	Developmentkennzahlen	288
3.10.1.	Baukosten	288
3.10.2.	Baukosten pro Quadratmeter	288
3.10.3.	Gesamtinvestitionskosten	288
3.10.4.	Gesamtinvestitionskosten pro Quadratmeter	289
3.10.5.	Break-even-Verkaufspreis (pro Quadratmeter NF)	289
3.10.6.	Break-even-Miete	289
3.10.7.	Break-even-Rendite	290
3.10.8.	Projekttilgungsdauer	290
3.10.9.	Vorverwertungsquote	290
3.10.10.	Bauträgergewinn	291
3.10.11.	Nutzflächenfaktor	291
3.10.12.	Flächenkennziffer	291
3.10.13.	Stellplatzverhältnis	292
3.10.14.	Lichte Raumhöhe	292
3.10.15.	Geschossflächenzahl	292
3.11.	Bewertungskennzahlen	292
3.11.1.	Verkehrswert/Marktwert	292
3.11.2.	Vergleichswert	293
3.11.3.	Bodenwert	293
3.11.3.1.	Bodenrichtwert	293
3.11.3.2.	Bodenvergleichswert	294
3.11.3.3.	Residualwert	294
3.11.4.	Ertragswert – ertragsorientierte Bewertung	295
3.11.4.1.	Klassisches Ertragswertverfahren	295
3.11.4.1.1.	Normiertes Ertragswertverfahren	295
3.11.4.1.2.	Vereinfachtes Verfahren	295
3.11.4.1.3.	Internationales Ertragswertverfahren	296
3.11.4.2.	Discounted-Cash-Flow-Verfahren	296
3.11.5.	Sachwert	298
3.11.6.	Vacant Possession Value	298
3.11.7.	Beleihungswert	301
3.11.8.	Terminal Value	302
3.11.9.	Belehnwert	302
3.11.10.	Stille Reserve(n)	302
3.11.11.	Zusammenfassung Bewertungskennzahlen	303
3.12.	Finanzierungskennzahlen	303
3.12.1.	Break-even-Miete (Kredit)	303
3.12.2.	Loan to Value Ratio	303
3.12.3.	Loan to Cost Ratio	304
3.12.4.	Kreditrestwert	304
3.12.5.	Kredit pro Quadratmeter	304
3.12.6.	Interest Cover Ratio	305

3.12.7.	Debt Service Cover Ratio	305
3.12.8.	Kapitaldienstfähigkeit	306
3.12.9.	Kreditmultiplikator	306
3.12.10.	WAULT – Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge	306
3.12.11.	Debt Tail	306
3.12.12.	Zinsbindungsdauer	307
3.13.	Kennzahlen für Hotelimmobilien	307
3.13.1.	Gross Operating Profit	308
3.13.2.	Net Operating Profit	308
3.13.3.	Nettoergebnis	309
3.13.4.	Auslastungsgrad	309
3.13.5.	Rack Rate	309
3.13.6.	Average Room Rate	310
3.13.7.	Revenue per Available Room	310
3.13.8.	Mehrfachbelegungsfaktor	310
3.13.9.	Marktwert pro Zimmer	310
3.13.10.	Hotelpachtwert – JRE-Pauschalansatz	310
3.14.	Kennzahlen für Immobilienunternehmen	311
3.14.1.	Einfache Kennzahlen für Immobilienunternehmen	312
3.14.2.	Net Asset Value	313
3.14.3.	Net Asset Value pro Aktie	315
3.14.4.	Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation	316
3.14.5.	Earnings before Interest and Taxes	316
3.14.6.	Earnings before Taxes/Earnings after Taxes	317
3.14.7.	EBIT-Marge	318
3.14.8.	Gewinn je Aktie	318
3.14.9.	Funds From Operations	318
3.14.10.	FFO I versus FFO II, Cash Profit, AFFO	320
3.14.11.	Funds from Operations je Aktie	321
3.14.12.	Cashflow	321
3.14.13.	Cashflow-Rendite	322
3.14.14.	Cash Available For Distribution	323
3.14.15.	Cash Reserve	323
3.14.16.	Cash Ratio	324
3.14.17.	Eigenkapitalquote	324
3.14.18.	Gearing Ratio	324
3.14.19.	Fremdkapitalquote/Loan to Value Ratio	325
3.14.20.	Leverage Ratio	325
3.14.21.	Anlagendeckungsgrad	326
3.14.22.	Dividendenrendite	326
3.14.23.	Kurs-Gewinn-Verhältnis	327
3.14.24.	Kurs-Buchwert-Verhältnis	327
3.14.25.	Gesamtkapitalrentabilität	328

3.14.26.	Return on Investment	328
3.14.27.	Return on Invested Capital	329
3.14.28.	Zusammenfassung	329
3.15.	Kennzahlen gemäß § 22b BWG	331
	Stichwortverzeichnis	333