

Vorwort zur 2. Auflage

Die zweite Auflage dieses Buches – sechs Jahre nach dem ersten Erscheinen – beinhaltet einige Adaptierungen und Optimierungen, einige neue Kennzahlen sowie die Behebung von kleinen Fehlern. Zum Zeitpunkt der Neuauflage boomen die Immobilienmärkte weltweit wie kaum zuvor. Liquidität ist im Übermaß vorhanden, Eigenkapital kommt sowohl von privaten als auch von institutionellen Investoren, Fremdkapital gibt es bei Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Debt Funds oder ganz einfach auf dem weltweiten Kapitalmarkt. Die Investoren sind aufgrund des Niedrigzinsumfeldes mit relativ geringer Eigenkapitalrendite zufrieden, langfristige Finanzierungen sind so günstig wie nie zuvor. Dies alles wirkt belebend auf die Nachfrage nach Immobilien und auf das Investitionsklima.

Die Investoren und die Finanzierungsdienstleister sind in den letzten Jahren wieder aktiver und couragierter geworden. Die Veranlagungen werden aufgrund von zu geringem Angebot wieder abenteuerlicher. Die Immobilie als mittel- bis langfristige Anlagekategorie hat sich in den letzten Jahren deutlich vom Kapitalmarkt abgekoppelt, jede verfügbare Asset-Klasse in allen Lagen wird stark gesucht, die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem. Mit den richtigen Kennzahlen lässt sich einerseits der Markt hervorragend analysieren und andererseits die passende Immobilie finden.

Die Adressaten dieses Werkes sowie die grundsätzlichen Inhalte – immobilienrelevante Kennzahlen – haben sich nicht verändert. Die Welt, insbesondere die Immobilienindustrie, hat sich weiter gedreht und die Theorie und die Praxis haben sich weiter entwickelt. Was sich geändert hat, ist die Wahrnehmung von bzw. über Immobilienkennzahlen. Einen wesentlichen Beitrag dazu hat definitiv die erste Auflage dieses Buches geleistet. Sowohl in der Lehre als auch in der Praxis wird verstärkt auf Kennzahlen gesetzt. Hat man die Aussagekraft verstanden, reicht eine gute Kennzahlentabelle aus, um eine sinnvolle Anlage- oder Finanzierungsentscheidung zu treffen.

Die positiven Rückmeldungen nach der Erstauflage – deutlich mehr aufbauende Kritik, als ich erwartet hatte – sind ein Zeichen dafür, dass die Inhalte bei Ihnen, den Lesern, angekommen sind und auch verwendet werden. Mein Dank gilt meiner Familie für die Geduld während der Überarbeitung des Manuskripts. Ich wünsche allen Interessierten viel Freude und Erfolg mit der zweiten Auflage.

Wien, im Juni 2018

Peter Wendlinger

Vorwort zur 1. Auflage

Die Immobilienmärkte in den Kernregionen boomen, gleichzeitig hält uns die Staats- und Finanzkrise in ihrem Bann. Anleger stürzen sich auf „Betongold“. In jedem Jahr werden weltweit hunderte Milliarden Dollar in Gewerbeimmobilien investiert. In vielen Märkten stiegen die Immobilienpreise in der letzten Zeit über die Inflationsrate, in exponierten Lagen und im Osten kam es zu einem Preisverfall. Privatinvestoren blättern Rekordbeträge hin, um ihr Vermögen in Sicherheit zu bringen. Hoch mit Fremdkapital finanzierte Immobilien mit auslaufenden Kreditverträgen geraten unter Druck. Parallel dazu steigen in manchen Assetklassen die Mieten deutlich geringer als die Kaufpreise. Wer seine neu erworbene Immobilie also vermieten möchte oder bei wem der Businessplan auf nachhaltiger Vermietung beruht, der erhält dafür derzeit einen geringeren Ertrag als vor einigen Jahren. Ebenso wird durch die bereits hohen Preise das langfristige Wertsteigerungspotential entsprechend gebremst.

Gleichzeitig leistet das extrem niedrige Zinsniveau allerdings einen wesentlichen Beitrag, um die Nachfrage nach Immobilien hochzuhalten. Zusätzlich spielt das Thema Altersvorsorge für viele Privatinvestoren eine wichtige Rolle. Die Wahrnehmung der Immobilie als eigene Anlageklasse hat sich in den letzten Jahren stark erhöht. Seit einiger Zeit werden viele Immobilien als Kapitalmarktprodukte, mit einer bestimmten Rendite für eine bestimmte Laufzeit, an Anleger verkauft. Die Immobilien- und Kapitalmärkte scheinen stärker zusammenzuwachsen. Nicht überall, wo Immobilie „draufsteht“, ist allerdings Sicherheit und Ertrag „drinnen“. Ein klares Verständnis für die vielen Fragen zum Thema Immobilie fehlt oftmals, einerseits, weil die Erfahrung fehlt, andererseits, weil es kein Praxishandbuch gibt, in dem man nachschlagen und sich orientieren kann. Fragt man die Experten, dann erzählt jeder etwas anderes.

Es war die Überlegung des Autors, die Vielzahl der möglichen Aspekte in einem Fachbuch zusammenzufassen und dazu auch die notwendigen praktischen Beispiele darzulegen, um die Nachvollziehbarkeit sicherzustellen. Insbesondere richtet sich dieses Buch über Immobilienkennzahlen daher an alle Interessierten, sowohl Fachleute als auch Laien, die an einer ganzheitlichen Analyse und Aufarbeitung der verschiedenen Aspekte, die mit der Immobilie als Investmentobjekt und Veranlagungsprodukt in Zusammenhang stehen, interessiert sind. Kennzahlen ermöglichen strukturierte Vergleiche. Dieses Buch ist der Versuch, diese praxisorientierte Darstellung und Zusammenführung vieler immobilienrelevanter Details in einer schlüssigen nachvollziehbaren Einordnung in Form von Kennzahlen vorzunehmen.

Ich bin mir der Erwartungen und der Grenzen des Machbaren bewusst. Manchmal sind die Dinge sehr einfach, fast zu einfach, um sie darzustellen, manchmal jedoch auch so komplex, dass man auf eine einzelne präzise Frage gleich mehrere verschiedene Antwort-

ten erhält. Manchmal glaubt man das Gleiche zu tun oder darzustellen und es ist doch unterschiedlich. Manchmal versucht man das Trennende zu definieren, das Resultat ist dann oftmals das Vereinende. Das Überschreiten bestimmter bisher definierter Grenzen und der Blick über den Horizont sind die Treiber des Fortschrittes, auch in der Immobilienanalyse.

Bedanken möchte ich mich bei den namhaften und anerkannten Experten, die sich die Zeit genommen haben, ein Geleitwort zu diesem Werk zu verfassen, Prof. Dr. Sven Biernert, MRICS, Komm.-Rat Friedrich Scheck, MRICS, sowie Peter Szamely, MSc. MRICS. Letzterer ist mir auch bei manch schwierigen Kapiteln als Diskussionspartner mit Rat und Tat zu Seite gestanden.

Mein uneingeschränkter Dank gilt meiner Familie, insbesondere meiner Frau Martina, die während der Entstehung dieses Werkes oftmals auf mich verzichten musste und mich in kritischen Phasen im Sinne der Zielerreichung immer bestärkt hat.

Wien, im Mai 2012

Peter Wendlinger