

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 |