

# Immobilienmärkte und Immobilienbewertung

von

Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke, Prof. Dr. Heinz Rehkugler

2., vollständig überarbeitete Auflage

Immobilienmärkte und Immobilienbewertung – Francke / Rehkugler

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Betriebswirtschaft – Immobilienmanagement – Immobilienmanagement

Verlag Franz Vahlen München 2011

Verlag Franz Vahlen im Internet:

[www.vahlen.de](http://www.vahlen.de)

ISBN 978 3 8006 3808 6

# beck-shop.de

## Stichwortverzeichnis

### A

Abschreibungen auf Immobilien  
– Nach HGB 463  
– Nach IFRS/IAS 464 f.  
Adjusted Present Value-Ansatz (APV)  
294, 322 ff., 423 f.  
Affordability (Erschwinglichkeit) 182 f.  
Anschaffungskosten 461, 462  
Arithmetisches Mittel 63 ff.  
Asset Meltdown 129 f.  
Ausfallwahrscheinlichkeit 236 f.  
Autonome Finanzierung 297

### B

Barwertmodelle 343  
Bestimmtheitsmaß 90 ff.  
Betafaktor 77 f., 238 f.  
Bevölkerungsentwicklung  
– Büromärkte 149 ff.  
– Erwerbspersonenpotenzial 149 f.  
– Haushaltsgrößen 140 ff.  
– Natürliche 131 ff.  
– Neubaubedarf 147 ff.  
– Vorausberechnungen 136 f.  
– Wanderungsbewegung 134 ff.  
– Wohnungspreise 145 ff.  
Bilanzierung von Immobilien  
– Als Sachanlagen 264 f.  
– Als Finanzanlagen 265  
Blasen auf Immobilienmärkten **159 ff.**  
– Definition 162 ff.  
– Erklärungsansätze 164 ff.  
Bodenrichtwerte 270 f.  
Bubbles 159 ff.

### C

Capital Asset Pricing Model (CAPM)  
305 f., 444  
CDO 172 f.

### D

Demografische Trends **130 ff.**  
Dichtester Wert 60 f.  
DIMAX 242  
Discounted Cashflow Verfahren 275 ff.,  
**291 ff., 421 ff.**  
Diversifikationspotenzial von Immobilien  
– 245 f.  
Dividend Discount Model 426 ff.  
Downside Risiko 76 f.

### E

Eigenkapitalrentabilität 331 ff.  
Endwertmodelle 343

Enterprise Multiples 426 ff.  
Ergebnis nach DVFA/SG 429  
Ertragswertverfahren 272 ff.  
– Einleisiges 285  
– Mehrperiodisches 273 ff.  
– Restwertermittlung 275  
– Vereinfachtes 286  
– Zweigleisiges 284 ff.

### F

Fair Value 264, 472  
Fertilitätstraten 132  
Finanzmarktregulierung 215 ff.  
Flow-to-Equity-Ansatz 294  
Freie Cashflows 299 f.  
Fremdkapitalkostensatz 308  
Fristentransformation 7  
Funds from Operations (FFO) 430 f.  
– AFFO 431  
– FAD 431

### G

Geometrisches Mittel 67 f.  
Gesamtkapitalrentabilität 331 ff.  
Geschlossene Immobilienfonds **11 ff.**  
– Anfangsverlust 15  
– Fungibilität 18 f.  
– Immobilien-Auslands-Fonds 21 f.  
– Immobilien-Leasing-Fonds 20 f.  
– Modellhaftigkeit 14 f.  
– Renditen 15 f., 240 f.  
– Risiken 17  
– Steuern 12 f.  
– Verwaltbarkeit 19  
– Werbungskosten 13 f.  
Gewichtete Kapitalkosten (WACC) 312  
Gleitende Mittelwerte 95 f.  
G-REIT **38 ff.**  
Größentransformation 7  
Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) 457  
Gutachterausschüsse für Grundstücks-  
werte 259, 261 ff.

### H

Häufigkeiten **53 ff.**  
– Absolute 54 ff.  
– Relative 54 ff.  
Hedonische Modelle **379 ff.**  
– Zur Verkehrswertermittlung 391 ff.  
– Für Bodenrichtwerte 395 ff.  
– Für Preisindizes 397 f.

- Herstellungskosten
- Nach HGB 468 ff.
- Nach IFRS/IAS 468 ff.

## I

- IFRS/IAS
- Grundsätze 457 ff.
- Immobilienbegriff 460
- Bilanzierungs- und Bewertungsregeln für Immobilien 462 ff.
- Immobilien-Aktiengesellschaft **33 ff.**
- Besteuerung 35 f.
- Fungibilität 43 f.
- Rendite 41 ff.
- Risiko 43
- Immobilien derivative 44 f.
- Immobilienindizes 229 ff.
- Bewertungsbasierte 230 f.
- Hedonische 231 f.
- Transaktionsbasierte 229 f.
- Immobilienmarktzyklen 414
- Immobilienportfolios 249 ff.
- ImmoWertV 269, 275
- Indirekte Immobilienanlage
- Formen **10 ff.**
- Indirekter Erwerb 6 f.
- Informationseffizienz von Immobilienmärkten 407 f.
- Informationstransformation 8
- Investitionsfunktion 114 ff.

## K

- Kapitalanlage in Immobilien
- Formen **1 ff.**
- Marktvolumen 45 ff.
- Systematisierung 5
- Kapitalwertmethode 329
- Kohorteneffekt 144
- Kointegration 186 f.
- Korrelationskoeffizient 78 f.
- Kovarianz 72 ff.

## L

- Lebenserwartung 132 ff.
- Lebenszykluseffekt 143
- Liegenschaftszinssatz 282 ff., 444
- Liquidierbarkeit 411 ff.

## M

- Magisches Dreieck der Kapitalanlage 404 ff.
- Market Value 263
- Median 61 ff.
- Merkmale, Gruppierte 54 f.
- Klassierte 55 f.
- Mietrendite 227
- Mixed-Asset-Portfolios 252 ff.

- Modalwert 60 f.
- Monte Carlo-Simulation 337
- Moral Hazard 174 ff.
- Mortgage Backed Securities (MBS) 207

## N

- Net Asset Value (NAV) 434 ff.
- Begründung 433 f.
- Bei offenen Immobilienfonds 436
- Berechnung 436 f.
- Latente Steuern 442 f.
- Overhead-Kosten 441
- Premium/Discount zum Börsenkurs 446 ff.
- Neubewertungsrücklage 465 f.
- NOPAT 302
- Normalverteilung 83 ff.

## O

- Offene Immobilienfonds **23 ff.**
- Anlagevorschriften 25 f.
- Bewertung der Anteile 26 f.
- Fungibilität 31
- Gesetzesnovelle 32 f.
- Organe 24 f.
- Rendite 29, 241 f.
- Risiken 29 f.
- Rücknahme der Anteile 27 f.
- Spezialfonds 33
- Steuern 28 f.
- Verwaltbarkeit 31 f.

## P

- Performancemaße **226 ff.**
- Periodenrenditen 226 f.
- Portfoliotheorie 245 ff.
- Price-Income Ratio 181 f.
- Price-Rent Ratio 179 ff.

## R

- Real Estate Investment Trust (REIT) **36 ff.**
- Real Estate Private Equity Fonds 23
- Remanenzeffekt 143
- Regressionsanalyse 86 ff.
- Regressionsgerade 88 f.
- Reinertrag 279 f.
- Rentabilitätsmaße 226 ff.
- REPE-Fonds 23
- Reproduktionskosten 105 f.
- Residualwertverfahren 271
- Risiko 106 f.
- Systematisches 233, 305, 410
- Unsystematisches 233, 409 f.
- Risikomaße 232 ff.
- Risikotransfer 207 ff.
- Risikotransformation 8

## S

Sachwertverfahren 290 ff.  
Saisonkomponente 98 f.  
Sensitivitätsanalyse 335 ff.  
Sharpe-Ratio 244  
Spannweite 68 f. B  
Standardabweichung 70 ff.  
Standardnormalverteilung 84 f.  
Steuerparadoxon 355 ff.  
Steuern in der Investitionsrechnung  
344 ff.

## T

Tobins  $q$  **101 ff.**, 185 f.  
– Durchschnittliches  $q$  111 f.  
– Marginales  $q$  111 f.  
Total Cashflow-Ansatz 294, 296  
Totalrendite 226 f.  
Transaktionskosten 265 f., 412  
Trendkomponente 95 ff.

## U

Überrenditemodelle 449 f.  
Unternehmensbewertung 293 f., 420 ff.  
User Cost of Housing 183 ff.

## V

Value at Risk 236 f.  
Value Based Earnings 429  
Varianz 70 ff., 406  
Variationskoeffizient 71 f., 406  
Verbriefung von Vermögensanlagen 8 f.  
Vergleichswertverfahren 270 ff.  
Verkehrswert 262 ff.  
Verteilung  
– Eingipflig 57 f.  
– Gleichverteilung 57 f.  
– Zweigipflig 57 f.

Verteilungstypen 57 f.

- Linksschiefe 57
- Rechtsschiefe 57
- Symmetrische 57, 235

Vollständiger Finanzplan (Vofi-Modell)  
348

Vofi-Rentabilität 374 ff.

Volatilität 234 f.

## W

WACC-Ansatz 294 ff., 423  
Wahrscheinlichkeit 79 ff.  
Wertermittlungsverfahren **267 ff.**  
Wertorientierte Finanzierung 297  
Wertveränderungsrendite 228

## Z

Zeitreihenanalyse 93 ff.  
Ziel-Kapitalstruktur 311  
Zinsmechanismus 213 f.  
Zirkularitätsproblem 297  
Zwei-Phasen-Modell 303

## W

WACC-Ansatz 294 ff., 423  
Wahrscheinlichkeit 79 ff.  
Wertermittlungsverfahren **267 ff.**  
Wertorientierte Finanzierung 297  
Wertveränderungsrendite 228

## Z

Zeitreihenanalyse 93 ff.  
Ziel-Kapitalstruktur 311  
Zinsmechanismus 213 f.  
Zirkularitätsproblem 297  
Zwei-Phasen-Modell 303