
Inhaltsverzeichnis

Einleitung	7
1 Werte erkennen	21
1.1 Grundlagen der Immobilienbewertung	22
1.1.1 Die Immobilie – ein Wirtschaftsgut	23
1.1.2 Anlässe der Immobilienbewertung	27
1.1.3 Wertbegriffe	31
1.2 Etablierte Wertermittlungsverfahren	41
1.2.1 Das Vergleichswertverfahren	43
1.2.2 Das Sachwertverfahren	54
1.2.3 Das Ertragswertverfahren	61
1.2.4 Die Residualwertmethode	74
1.2.5 Die Discounted-Cashflow-Methode	78
1.2.6 Fazit	84
1.3 Werte erkennen mit der Dynamischen Methode	86
1.3.1 Die Mikroanalyse – der Mieterzyklus und die Mieterdynamik	88
1.3.2 Die Makroanalyse – der Standort	125
1.3.3 Matching	154
1.3.4 Verwerfer	177
2 Werte heben	185
2.1 Möglichkeiten der Werthebung	189
2.2 Eine erste Annäherung: Die Investmentklasse	192
2.3 Wertschöpfungstiefen	194
2.4 Beteiligte der Werthebung	196
3 Werte realisieren	201
3.1 Die Immobilie im Kapitalmarkt	202
3.2 Der Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland	204
3.2.1 Der Immobilieninvestmentmarkt	204
3.2.2 Akteure	206
3.3 Fazit	221

Inhaltsverzeichnis

4	Dreiklang	225
4.1	Der Jahresabschluss in der Immobilienwirtschaft	227
4.1.1	Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung	229
4.1.2	Die Bilanz	232
4.1.3	Kapitalflussrechnung	237
4.2	Bilanzanalyse	240
4.2.1	Key-Performance-Indikatoren	241
4.2.2	Beispiel einer Kennzahlenanalyse	250
4.2.3	Der Trade Deal	259
5	Konzeption eines Immobilienratings	261
5.1	Optimale Investitionsdauer	261
5.2	Rating	263
5.2.1	Aktuelle Rating-Verfahren	263
5.2.2	Das Rating in der Dynamischen Methode	264
5.2.3	Die Ausgestaltung des dynamischen Ratings	268
6	Die Dynamische Methode als IT-Lösung	271
6.1	Die Funktionen	271
6.2	Die Bedienung	273
6.3	Ihr Zugang zur Software	274
	Epilog	275
	Danksagung	277
	Literaturverzeichnis	279
	Stichwortverzeichnis	285