
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
1 Die Immobilie	15
2 Von der Statik zur Dynamik	19
2.1 Gesamtheitlich bewerten	22
2.1.1 Das Vergleichswertverfahren	23
2.1.2 Das Sachwertverfahren	23
2.1.3 Das Ertragswertverfahren	24
2.1.4 Die Residualwertmethode	24
2.1.5 Die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode)	24
2.1.6 Zusammenfassend gesagt	25
2.2 Der Mikrozyklus – der Blick auf das Detail	25
2.2.1 Der Lebenszyklus	26
2.2.2 Harte und weiche Lagefaktoren	26
2.2.3 Die richtige Investmentklasse	27
2.2.4 Ob Super Core oder Development – die Sichtweisen bleiben gleich	30
2.2.5 Die Mieterliste visualisieren	31
2.2.6 Die Zusammenführung	32
2.3 Der Makrozyklus – der Blick auf das Große	33
2.3.1 Die Immobilienuhr	36
2.3.2 Das Matchen	38
2.3.3 Die Risiken	40
2.3.4 Höherer Wert, höhere Rendite	40
2.3.5 Ein kurzes Wort zum Closing	41
3 Über die Miete	43
3.1 Der Wohnraummietvertrag	44
3.2 Arten der Miete	45
3.3 Nettokaltmiete oder Grundmiete	45
3.4 Die Betriebskosten oder die »zweite Miete«	46
3.5 Vermietersache: die Bewirtschaftungskosten	46
3.6 Die Mieterhöhung	47
3.7 Vergleichspreise	50
4 Erste Dynamik: Leerstand – Chance oder Risiko zugleich	51
4.1 Leerstand ist nicht Leerstand	53
4.2 Demografie und Arbeitsmarkt	55

4.3	Die Marktgröße	56
4.4	Infrastrukturmaßnahmen als Treiber	56
4.5	Die Praxis	57
4.6	Die Sanierung nicht vergessen	62
4.7	Sanierung und Werte heben	62
4.8	Der Schuldendienstdeckungsgrad	65
4.9	Rechnen mit der ersten Dynamik: das Mehrfamilienhaus in München	65
5	Zweite Dynamik: Mieterhöhungen im Bestand	75
5.1	Mieterhöhung und Modernisierungsumlage	82
5.2	Ein kleines Beispiel aus der Praxis	88
5.3	Rechnen mit der zweiten Dynamik: das Portfolio in Heidenheim an der Brenz	90
6	Dritte Dynamik: Mieterhöhungen durch Fluktuation	95
6.1	Tolle Lage, tolles Haus und ein Mittel zur Kapitalvernichtung	98
6.2	Und wieder: die Mietpreisbremse	99
6.3	Fluktuation im eigenen Bestand	101
6.4	Rechnen mit der dritten Dynamik: ein Portfolio in Hannover	101
7	Vierte Dynamik: Fläche erweitern im Bestand	107
7.1	Kellerraum zu Wohnraum	109
7.2	Flächenerweiterung durch den Fahrstuhlschacht	109
7.3	Mehr Balkonfläche, mehr Miete	110
7.4	Lohnende Sonderflächen	110
7.5	Neuer Wohnraum im Dachgeschoss – viele Möglichkeiten, viele Einschränkungen	111
7.6	Die Maße der baulichen Nutzung	112
7.7	Der Markt weiß es am besten	112
7.8	Rechnen mit der vierten Dynamik: ein Mehrfamilienhaus in Nürnberg	117
7.9	Die Finanzierung im Überblick	121
8	Fünfte Dynamik: Fläche erweitern am Bestand	125
8.1	Es geht um die Details – und davon gibt es viele	126
8.2	Rechnen mit der fünften Dynamik: ein besonderes Objekt im Südosten Berlins ...	128
9	Sechste Dynamik: Konversion	135
9.1	Ein Wort zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	138
9.2	Konversion, die »Steuerfalle« und der § 75 der Abgabenordnung (AO)	139
9.3	Die Softkosten	140
9.4	Rechnen mit der sechsten Dynamik: eine alte Industriefläche im Westen Berlins	142
9.5	Das Projekt in seinen betriebswirtschaftlichen Eckdaten	144

10	Siebente Dynamik: Privatisierung	149
10.1	Leer ist mehr wert	155
10.2	Ein Blick in die Zukunft oder: von Wohnungsgröße und Einkommen	156
10.3	Stichwort Arbitrage	157
10.4	Rechnen mit der siebenten Dynamik: zum Beispiel in Magdeburg	157
11	KI, Deep Learning und die Bewertung von Immobilien	161
	Danksagung	163
	Literaturverzeichnis	165
	Stichwortverzeichnis	169