

Vorwort des Autors

Liebe Leser,

im Zuge der anhaltenden Internationalisierung und einer damit einhergehenden Professionalisierung des Immobilienmarktes gewinnt die Verwendung und Interpretation von Immobilienkennzahlen mehr und mehr an Bedeutung. Investoren, Projektentwickler, Nutzer sowie Kreditgeber, Makler und Berater prüfen die Entwicklungsperspektiven einer Immobilie und des relevanten Marktes anhand zentraler Kennzahlen, wie z. B. Bruttoanfangsrendite, IRR oder Cashflow, um möglichst schnell eine Investitionsentscheidung treffen zu können. Doch was verbirgt sich hinter diesen Kennzahlen? Was ist deren Aussagekraft? Und warum eignen sich diese für die Immobilienanalyse?

Das Buch »100 Immobilienkennzahlen« fasst die wesentlichen in der täglichen Praxis verwendeten Kennzahlen übersichtlich zusammen. Es richtet sich dabei an Vorstände und Geschäftsführer, Controller und Immobilienexperten, aber auch Banker, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Wirtschaftsjournalisten und Studenten. Die Inhalte des vorliegenden Handbuchs unterstützen Sie, Ihr Know-how über Immobilienkennzahlen zu stärken und sich z. B. optimal auf den Dialog mit kreditgebenden Banken oder eine Verhandlung zwischen Investor und Nutzer vorzubereiten.

Neben der Definition jeder Kennzahl wird deren Berechnung anhand eines Rechenbeispiels dargestellt sowie die entsprechenden Einsatzgebiete erläutert. Anhand der Gegenüberstellung der wesentlicher Vor- und Nachteile wird jede Kennzahl einer kritischen Würdigung unterzogen.

Wichtig im Umgang mit Kennzahlen ist, diese nie isoliert, sondern immer im Zeitverlauf und in Abhängigkeit der aktuellen Marktsituation zu betrachten. Schließlich ist die übergreifende Analyse mehrerer Indikatoren der Schlüssel dazu, Kennzahlen in ein aussagekräftiges Ergebnis zu transferieren. Hierzu liefert Ihnen das vorliegende Nachschlagewerk eine wertvolle Unterstützung.

Viel Spaß bei der Lektüre!

Tobias Schultheiß

PS: Mailen Sie Ihre Kommentare und konstruktive Kritik:
immobilienkennzahlen@cometis.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Hinweis zur Benutzung des Handbuchs	5
Abkürzungsverzeichnis	11
1. Beispielhaftes Immobilienengagement und beispielhafter Jahresabschluss	15
2. Projektentwicklung	
2.1 Gesamtinvestitionskosten (je m ²)	25
2.2 Baukosten	26
2.3 Energieverbrauchskennwert	27
2.4 Achsraster	28
2.5 Konstruktionsraster	29
2.6 Raumtiefe	30
2.7 Deckenhöhe	31
2.8 Stellplatzverhältnis	32
2.9 Mietflächenfaktor	33
2.10 Break-even-Miete	34
2.11 Break-even-Rendite	35
2.12 Trading Profit	36
3. Vermietung	
3.1 Flächenangebot	39
3.2 Leerstandsrate	40
3.3 Flächen im Bau	41
3.4 Pipeline	42
3.5 Vertragsmiete	43
3.6 Effektivmiete	44
3.7 Büroflächenbestand	45
3.8 Nachfrage	46
3.9 Durchschnittsmiete	47
3.10 Vermietungsumsatz	48
3.11 Nettoabsorption	49

Inhaltsverzeichnis

3.12	Spitzenmiete	50
3.13	Höchstmiete	51
3.14	PropertyIndex	52
4.	Bewirtschaftung	
4.1	Flächenkennziffer	55
4.2	Leerstandsquote	56
4.3	Mietzinsausfallquote	57
4.4	Nebenkosten	58
4.5	Betriebskostenquote	60
4.6	Instandsetzungsquote	61
4.7	Instandhaltungsquote	62
4.8	Liquiditätsreserve	63
4.9	Durchschnittsalter eines Immobilienportfolios	64
5.	Investition / Finanzierung	
5.1	Bruttoanfangsrendite	67
5.2	Bruttomultiplikator	68
5.3	Nettoanfangsrendite	69
5.4	Nettomultiplikator	70
5.5	Bruttosollrendite	71
5.6	Bruttosollmultiplikator	72
5.7	Nettosollrendite	73
5.8	Nettosollmultiplikator	74
5.9	Return on Equity – ROE	75
5.10	Internal Rate of Return – IRR	76
5.11	Return on Investment – ROI	78
5.12	Capitalization Rate	79
5.13	Debt Service Coverage Ratio – DSCR	80
5.14	Interest Coverage Ratio – ICR	81
5.15	Loan to Value – LTV	82
5.16	Loan to Cost – LTC	83
5.17	Cash on Cash Return	84
5.18	Cashflow	85

Inhaltsverzeichnis

5.19	Leverage-Effekt	86
5.20	Net Operating Income – NOI	88
5.21	Estimated Rental Value – ERV	89
5.22	Wertsteigerungspotenzial in % des NOI	90
5.23	Fremdkapitalquote	91
5.24	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit	92
5.25	Eigenkapitalquote	94
5.26	Schuldentilgungsdauer	95
6.	Bewertung	
6.1	Liegenschaftszinssatz	99
6.2	Vervielfältiger	100
6.3	Rohertrag	101
6.4	Reinertrag	102
6.5	Nachhaltiger Mietansatz	103
6.6	Bewirtschaftungskosten	104
6.7	All Risks Yield – ARY	105
6.8	Net Initial Yield	106
6.9	Current Yield	107
6.10	Equivalent Yield	108
6.11	Gross Reversionary Yield	109
6.12	Ertragswertverfahren	110
6.13	Bodenrichtwert	112
6.14	Kapitalisierungszinssatz	113
6.15	Investment Method	114
6.16	Present Value – PV	118
6.17	Discounted-Cashflow-Methode – DCF	120
6.18	Net Present Value – NPV	122
6.19	Weighted Average Cost of Capital – WACC	123
6.20	Diskontierungsfaktor	124
6.21	Risikoprämie	125

Inhaltsverzeichnis

7. Kennzahlen für Immobilienunternehmen

7.1	Return on Invested Capital – ROIC	129
7.2	Net Asset Value – NAV	130
7.3	Funds from Operations – FFO	131
7.4	Earnings before Taxes – EBT	132
7.5	Earnings before Interest and Taxes – EBIT	133
7.6	Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization – EBITDA	134
7.7	EBIT-Marge	135
7.8	Dividendenrendite	136
7.9	Zinsbindung	137
7.10	Verschuldungskoeffizient	138
7.11	Stille Reserven	139
7.12	Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	140

8. Markt

8.1	Transaktionsvolumen	143
8.2	Spitzenrendite	144
8.3	DIX Deutscher Immobilien Index	145
8.4	Total Return	146
8.5	Wertänderungsrendite	147
8.6	Netto-Cashflow-Rendite	148

Anhang

I	Due Diligence – Einführung	151
II	Due-Diligence-Checkliste	153
III	Qualifizierter Makler-Alleinverkaufsauftrag	159
IV	Flächendefinitionen	164
V	Inhalte eines aussagekräftigen Exposés	165
VI	Aufbau bzw. Inhalte eines aussagekräftigen Mietvertrags- spiegels	166

Stichwortverzeichnis

Literaturverzeichnis

4.3 Mietzinsausfallquote

Formel

$$\frac{\text{Jahresnettomiete (Soll)} - \text{Summe aller vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen}}{\text{Jahresnettomiete (Soll)}} \times 100\%$$

Rechenbeispiel

$$\frac{1.666.991,25 \text{ €} - 1.188.535,05 \text{ €}}{1.666.991,25 \text{ €}} \times 100\% = 28,7\%$$

Erläuterung

Als Mietzinsausfälle gelten Leerstandsverluste (bewertet zum letztgezahlten Mietzins) auf Mietzinsen sowie Inkassoverluste auf Mietzinsen. Sie werden ermittelt als die Differenz zwischen Soll-Mietertrag und tatsächlichem Mietertrag. Setzt man diese Differenz ins Verhältnis zur Jahresnettomiete (Soll), erhält man die Mietzinsausfallquote.

Die Division der Mietzinsausfälle mit der Jahresnettomiete (Ist) ergibt i. d. R. das Mietsteigerungspotenzial auf Basis der tatsächlichen Verhältnisse. Eine Ermittlung der Mietzins- oder auch Leerstandsquote (vgl. Seite 56) in Bezug auf die leerstehenden Flächen ist eher untypisch.

Vorteile

- Indikator für Vermietungssituation und -erfolg bei fertigen Gebäuden
- Zeigt Investoren auf, wie stark das Wertsteigerungspotenzial ist
- Analog Leerstandsquote relativ leicht zu ermitteln

Nachteile

- Manipulierbarkeit durch unterschiedlichen Wertansatz der Mietzinsausfälle durch Leerstand
- Aussagekraft nur in Zusammenhang mit weiteren Kennzahlen (Vermietungsumsatz, Flächenbestand, Durchschnittsmiete vor Ort)
- Trifft keine Aussage über Realisierbarkeit des Wertsteigerungspotenzials

4.4 Nebenkosten

Formel

Summe aller in einem Betrachtungszeitraum angefallenen Kosten aus dem Betrieb und der Bewirtschaftung einer Immobilie

Beispielhafte Nebenkostenaufstellung:

	t ₁	t ₁ (je m ²)	t ₂	t ₂ (je m ²)	
1 Abfallgebühr	9.290,76 €	0,06 €	9.291,00 €	0,06 €	
2 Außenanlage / Winterdienst	207,35 €	0,00 €	4.546,84 €	0,03 €	
3 Grundsteuer	48.257,16 €	0,33 €	48.257,16 €	0,33 €	
4 Haftpflichtversicherung	1.892,34 €	0,01 €	1.939,65 €	0,01 €	
5 Hausmeister	54.541,38 €	0,37 €	55.080,85 €	0,38 €	
6 Heizkosten	70.199,23 €	0,48 €	75.398,10 €	0,51 €	
7 Notruf Aufzug	348,39 €	0,00 €	383,07 €	0,00 €	
8 Presscontainer	2.704,13 €	0,02 €	2.601,78 €	0,02 €	
9 Reinigung	1.623,08 €	0,01 €	1.195,00 €	0,01 €	
10 Sachversicherung	15.295,24 €	0,10 €	16.302,19 €	0,11 €	
12 Sprechanlage Aufzug	1.133,92 €	0,01 €	1.153,96 €	0,01 €	
13 Strom	1.800,47 €	0,01 €	2.100,55 €	0,01 €	
14 Stromkosten	22.598,09 €	0,15 €	20.015,79 €	0,14 €	
16 Strom Einzelmiet EG 100	679,47 €	0,00 €	– €	– €	
17 TÜV Aufzug	1.460,83 €	0,01 €	1.764,78 €	0,01 €	
18 Verwaltergebühr	109.604,52 €	0,75 €	31.836,52 €	0,22 €	
19 Wachdienst	8.480,04 €	0,06 €	8.480,04 €	0,06 €	
20 Wartung*	19.121,67 €	0,13 €	19.057,43 €	0,13 €	
21 Schmutzwasser	– €	– €	3.225,71 €	0,02 €	
Zwischensumme	369.238,07 €	2,52 €	302.630,42 €	2,06 €	netto
zzgl. MwSt. 19% (teilweise):	11.957,66 €		17.220,26 €		
Gesamtsumme:	381.195,73 €		319.850,68 €		brutto

* Aufzug, Druckerhöhungsanlage, Feuerlöscher, Hebeanlage, Notbeleuchtung, Pumpenanlage, Rauchabzugsanlage, RLT-Anlage, Brandschutz, Blitzschutz

Bewirtschaftungskosten:

In Abhängigkeit von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietvertragssituation gelten i. d. R. folgende Ansätze für die jeweiligen Bewirtschaftungskosten-Bestandteile:

- Betriebskosten: siehe »Nebenkostenaufstellung«
- Mietausfallwagnis: 2% bis 4% des Jahresrohertrags
- Verwaltungskosten: 1,5% bis 4% des Jahresrohertrags
- Instandhaltungskosten: 4,50 € bis 9,00 € je m² Nutzfläche