

# Immobilienmärkte und Immobilienbewertung

Francke / Rehkugler / Raffelhüschen / Wölflé

3., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage 2020  
ISBN 978-3-8006-6291-3  
Vahlen

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

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründetauf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](http://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](http://beck-shop.de) für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

# Stichwortverzeichnis

## A

Adjusted Present Value-Ansatz 446, 556  
AFFO 565  
Affordability 224, 239  
Anlagevorschriften 33  
Antidiskriminierungsgesetze 257  
Asset-Backed Securities (ABS) 257  
Ausfallwahrscheinlichkeit 304  
Auskunftspflicht 128  
Außenbeitrag 363

## B

Beaujolais-Mietspiegel 124  
Belegenheitsprinzip 19  
Bestimmtheitsmaß 102  
Best Practices Recommendations Guidelines 575  
Betafaktor 89  
Beta-Koeffizient 307  
Blasenindizes 229  
Bodenrichtwerte 522  
Bruttoinlandsprodukt (BIP) 355  
Brutto-Methoden 417

## C

Cashflows  
– bewertungsrelevante 423

## D

DCF-Varianten 554  
Discounted Cashflows 554  
Discounted Cashflow-Verfahren 415  
Diskontierungssätze 429  
Diversifikationseffekt 320  
Dividend Discount Modelle 560, 563  
Downside-Risiko 88  
Drei-Schichten-Modell der Altersvorsorge 343

## E

Eigenheimrente 344  
Einkommensbesteuerung  
– von Wohnimmobilien 337  
Entity-Methode 555  
Entity Multiples 562  
Entstehungsrechnung 357  
EPRA Earnings 564, 568  
EPRA NAV 578  
Equity Multiples 562  
Equity-Variante 554

Erschwinglichkeitsziffern 278  
Ertragswertverfahren 396  
– ein- und zweigleisiges 408  
– periodisches 397  
Erwerb von Immobilien  
– indirekter 7  
European Systemic Risk Boards (ESRB) 267  
Expansion  
– monetäre 203  
Exportüberschüsse 364

## F

FFO 564, 567  
Finanzmärkte  
– Liberalisierung der 206  
Fonds  
– geschlossene 12  
Free Cashflow 555, 556  
Fristentransformation 7  
Fungibilität 24, 40, 54

## G

Geldpolitik  
– expansive 279  
G-REIT 49  
Größentransformation 7  
Grundstücksmerkmale  
– objektspezifische 412  
Gutachterausschüsse 385

## H

Häufigkeiten  
– absolute 66  
– relative 66  
„Hayashi-Faktor“ 539  
Herdenverhalten 217  
Hypothekarkredite  
– Verbriefung von 210  
Hypothekenkreditvergabestandard 208

## I

Immobilienaktiengesellschaften 45  
Immobilien-Auslands-Fonds 19  
Immobilienbewertung 415  
Immobilienfonds  
– Bewertung von 559  
– offene 12  
Immobilien-Publikumsfonds  
– geschlossene 13, 20, 22

- offene 29
- Immobilien-Spezialfonds
- offene 41
- Immobilien-Spezialfonds (Real Estate Private Equity Fonds)
- geschlossene 27
- Indizes
- bewertungsbasierte 299
- hedonische 300
- transaktionsbasierte 298
- Inflation 360
- Informationstransformation 8

**K**

- KAGB 11
- Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) 11
- Kaufkraftparität (KKP bzw. PPP für Purchasing Power Parity) 360
- KGV (P/E-Ratio) 562
- Korrelationskoeffizient 90
- Kovarianz 84
- Kreditvergabe
- Ausweitung der 205

**L**

- Liegenschaftszinssatz 406
- Luxusgüter 285

**M**

- marginales  $q$  533
- Marktkapitalisierung 361
- Marktwert 387
- Median 73
- Methode der „kleinsten Quadrate“ 513
- Mietdatenbank 124
- Mietendeckel 131
- Mietpreisbremse 281
- Mietrendite 296
- Mietspiegel 118
- einfacher 120
- qualifizierter 120
- Mietverhältnisse
- zwischen Verwandten 116
- Mittel
- arithmetisches 75
- geometrisches 79
- Mixed-Asset-Portfolios 319
- Modalwert 72
- Moral Hazard 213
- Mortgage-Backed Securities (MBS) 257
- Multiples 560

**N**

- NAV-Spreads 592
- Net Asset Value (NAV) 552, 570
- Net Disposal Value (EPRA NDV) 577

- Net Reinstatement Value (EPRA NRV) 576
- Net Tangible Assets (EPRA NTA) 577
- Nettoanfangsrendite 297
- Nettoinventarwert 559
- Netto-Methode 418, 476
- New Normal 200
- Niedrigzinsphase 139
- „No Bail out“-Klausel 265
- NOPAT 427
- Normalverteilung 94

**O**

- Overheadkosten 581

**P**

- Performancemaße 294
- Periodenrenditen 296
- Portfoliotheorie
- moderne 328
- Preisblasen 194
- Preismodelle
- hedonische 508
- Premiums/Discounts zum NAV 586
- Price-Income Ratio 223, 236
- Price-Rent Ratio 221, 233
- Progressionsvorbehalt 20

**R**

- Real Estate Investment Trusts (REITs) 45, 47
- Real Estate Private Equity Fonds (REPE-Fonds) 29
- Regressionsanalyse 98
- Regressionsgerade 100
- Rendite 20, 37, 51
- Rentabilitätsmaße 294
- Riester-Förderung 341
- Risiken 22, 38, 53
- Risikomaße 300
- Risikotransformation 8
- Rücknahme der Anteile 35

**S**

- Sachwertverfahren 413
- Saisonkomponenten 110
- Schuldenquote 366
- Schwarmstädte 279
- Sensitivitätsanalysen 460
- social consumption 368
- Sozialwohnungen 284
- Spannweite 80
- Staatsschulden 360
- Standardabweichung 82
- Steuerliche Vorschriften 36
- Steuerparadoxon 480
- subprimer 257

**T**

Tobins  $q$  228, 526  
– normiert 545  
Total Cashflow-Ansatz 420  
Total Cashflow (TCF) 556  
Trendkomponenten 107  
Triple Net Asset Value (NNNAV) 576

**U**

Überschuldung 263  
Ungewissheit im Knight'schen Sinne 258  
Unternehmensbewertung 417  
„user cost“-Modell 277  
User Cost of Housing 226

**V**

Value-at-Risk 304  
Varianz 82  
Vergleichswertverfahren 394  
Verkehrswert (Marktwert) 387  
Verteilungsrechnung des BIP 358  
Vertragsfreiheit 125, 141  
Verwaltbarkeit 25, 41, 54

Verwendungsrechnung des BIP 357  
Volatilität 303

**W**

wacc<sub>ST</sub> 556  
WACC-Ansatz 419  
Wahrscheinlichkeit 91  
Wertermittlungsverfahren 391  
Wertveränderungsrendite 296  
Wettbewerbsfähigkeit 363  
Wirtschaftskrise 255  
Wohnförderkonto 349  
Wohnmietrecht 116  
Wohn- und Mietenpaket 134  
Wohnungsmärkte  
– angespannte 128  
Wucher 116

**Z**

Zeitreihenanalysen 105  
Zinsreduktionen 200  
Zweckgesellschaften 258

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG