
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 |