

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
1 Allgemeines	7
1.1 Verhalten und Philosophie der Marktteilnehmer	7
1.2 Historisches Transaktionsvolumen in Deutschland	8
1.3 Ausländische Investoren in Deutschland	9
1.4 Grenzüberschreitende Investments	9
1.5 DCF-Verfahren – eine international anerkannte Methodik	10
2 Anforderungen	11
2.1 Anforderungen an das internationale Immobiliengeschäft im Rahmen von Immobilienfinanzierungen	11
2.2 Anforderungen an Gutachter im internationalen Immobiliengeschäft	11
3 Methoden	13
3.1 Übliche nationale und internationale Bewertungsverfahren	13
3.2 Bekannte Bewertungsprogramme	14
4 Grundzüge des DCF-Verfahrens	15
4.1 Aufbau	15
4.2 Charakteristika	17
5 Bestandteile des DCF-Verfahrens	18
5.1 Einnahmen	18
5.1.1 Nettokaltmiete	18
5.1.2 Marktmiete	19
5.1.3 Umlegbare Betriebskosten	19
5.1.4 Negative Einnahmen	19

5.2	Ausgaben	21
5.2.1	Bewirtschaftungskosten	21
5.2.2	Instandsetzung	22
5.2.3	Modernisierungskosten	23
5.2.4	Wiedervermietungskosten	23
5.3	Weitere Faktoren	24
5.3.1	Betrachtungshorizont	24
5.3.2	Zahlungsweise	24
5.3.3	Inflation	25
5.3.4	Diskontierungszinssatz (= discount rate)	26
5.3.5	Restwert	28
5.3.6	Kapitalisierungszinssatz	28
5.3.7	Verkaufsnebenkosten	29
6	Fazit	30
7	Glossar	31
8	Bewertungsaufgabe	33