

Zinssätze in der Immobilienbewertung

Abbildungsverzeichnis	8
Tabellenverzeichnis	8
Abkürzungsverzeichnis	9

1	Einleitung	10
---	------------	----

2	Begriffe	11
2.1	Zins	11
2.2	Zinssatz	11
2.3	Rendite	11
2.4	Cashflow	12
2.5	Kapitalisierungssatz	13
2.6	Diskontierungssatz	13
2.7	Unterscheidung Kapitalisierungssatz und Diskontierungssatz	14
2.8	DCF – Discounted Cashflow-Methode	14
2.9	Nettozinssatz	14
2.10	Basiszinssatz	14
2.11	Bruttozinssatz	15
2.12	Opportunitätskosten	15

3	Übersicht Zinssatzmodelle für Immobilien	16
3.1	Empfohlene Zinssatzmodelle	16
3.2	Nominale versus reale Zinssatzmodelle	17
3.3	Berücksichtigung von Werteeinflüssen im Zinssatz oder im Cashflow	19

4	Synthetisches Zinssatzmodell nach dem Opportunitätskostenprinzip	20
4.1	Aspekte des Immobilienmarkts	21
4.1.1	Risikoarmer Immobilien-Basiszinssatz	21
4.1.2	Nachfrageüberhang und Überangebot	22
4.2	Aspekte des Objekts	23
4.2.1	Lagespezifische Zuschläge (Chancen und Risiken)	23
4.2.2	Objektspezifische Zuschläge (Chancen und Risiken)	29
4.2.3	Zu- und Abschläge, die im Zinssatz nicht berücksichtigt werden	30
4.2.4	Nutzungsbereinigter Immobilitätszuschlag	30
4.2.5	Übersicht der Zu- und Abschläge für die Aspekte des Objekts	31
4.3	Plausibilisierung	32

5	Synthetisches Zinssatzmodell mittels Verzinsung von Fremd- und Eigenkapital	33
5.1	Der Zinssatz für das Fremdkapital	33
5.1.1	Beweggründe für die Fremdfinanzierung von Immobilien	34
5.1.2	Die Höhe der Fremdfinanzierung	35
5.1.3	Festlegung des Hypothekarzinsatzes	36
5.1.4	Empfohlene Herleitung für die Festlegung des Fremdkapitalzinssatzes	37
5.1.5	Hypothekarzinsätze sind nominale Zinssätze	38
5.2	Der Zinssatz für das Eigenkapital	39
5.2.1	Kapitalorientierter Nettozinssatz	41
<hr/>		
6	Analytisches Zinssatzmodell	44
6.1	Analytische Zerlegung des Nettozinssatzes	46
6.2	Das Diskontierungsmodell von FPPE	47
<hr/>		
7	Bruttozinssätze	49
<hr/>		
8	Schlussbetrachtungen	52
<hr/>		
9	Literatur	53