

Entwicklung von Kapitalisierungszinssätzen im Immobilienmarkt

vhw-Veranstaltung, Berlin

20. September 2005

Agenda

- **Bestimmungsgrößen des Zinssatzes**
- Ableitung des Zinssatzes an Praxisbeispielen
- Vorgehen bei größeren Transaktionen
- Sicht der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche
Forschung (gif)

Beispiel:

Grundstücksmarktbericht des GAA Hamburg

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser im Jahr 2004

Jahr	außerhalb der Innenstadt		Innenstadt
	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940	alle Baujahre
2004	5,2 %	6,3 %	4,4 %

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1994	0,99
1995	1,05
1996	1,03
1997	0,97
1998	0,99
1999	1,03
2000	1,03
2001	0,97
2002	1,05
2003	1,15
2004	1,16

Streuung der Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2004

		INNENSTADT	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	13,3	4,0
	Maximum	18,6	24,5
	Mittelwert	16,6	12,8
	Anzahl	4	56
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		*
	Maximum		*
	Mittelwert		*
	Anzahl	-	2
Bürohäuser	Minimum		5,0
	Maximum	*	22,8
	Mittelwert		14,1
	Anzahl	1	11
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		12,9
	Maximum	*	18,2
	Mittelwert		15,4
	Anzahl	2	4

Büro- und Geschäftshäuser
Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche 2004

		INNENSTADT	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	1.923	336
	Maximum	9.868	9.868
	Mittelwert	4.941	1.540
	Anzahl	6	76
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		427
	Maximum		1.719
	Mittelwert		982
	Anzahl	-	4
Bürohäuser	Minimum		514
	Maximum	*	4.177
	Mittelwert		1.653
	Anzahl	2	18
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	5.472	2.162
	Maximum	9.868	9.868
	Mittelwert	7.033	5.816
	Anzahl	3	4

Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt und -Neustadt zusammengefasst

Beispiel:

Grundstücksmarktbericht 2005 Nordrhein-Westfalen

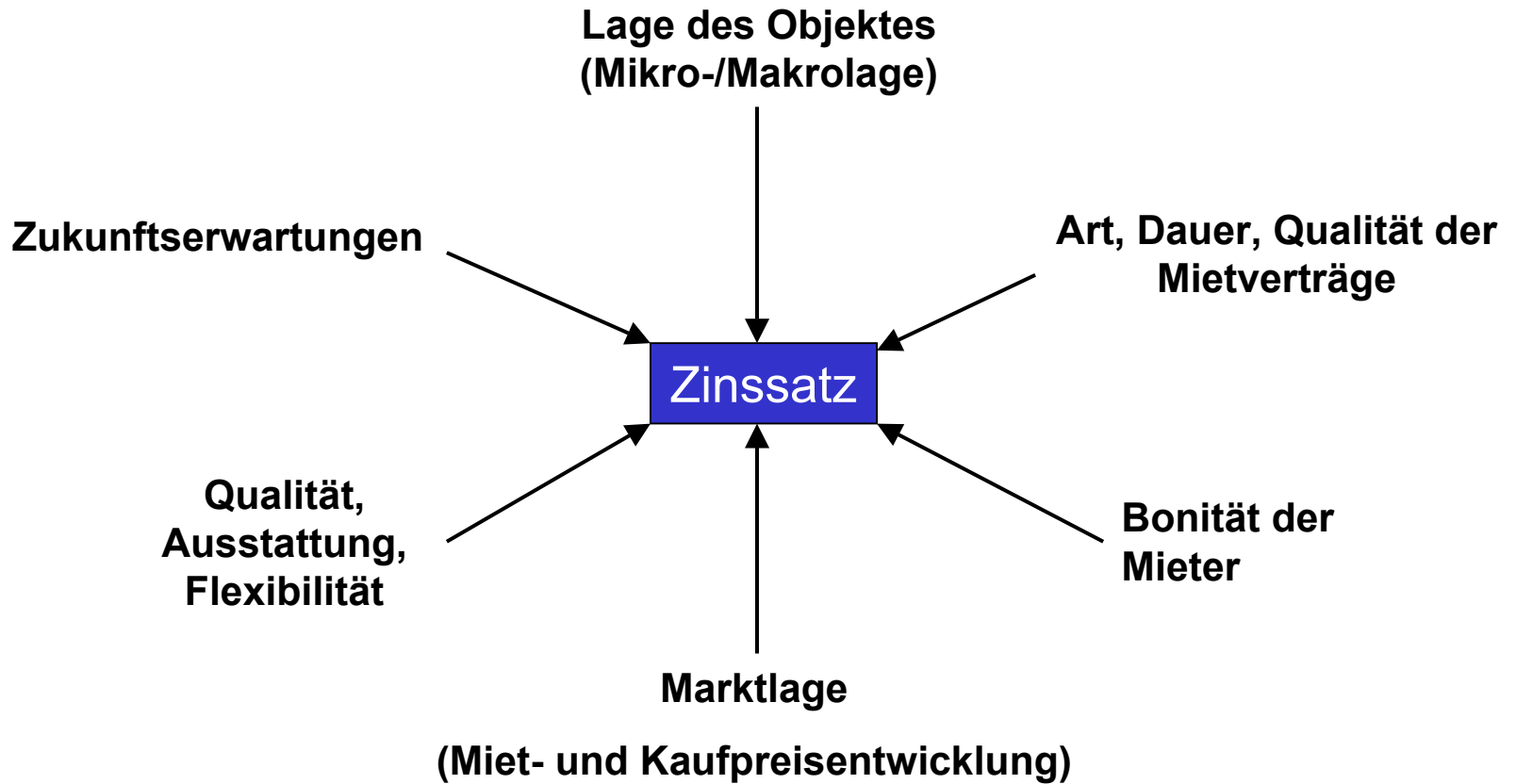
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 %)

	LZS		Anzahl	Größe		Kaufpreis		Miete		RND	
	[%]	Stabw		[m ²]	Stabw	[€/m ² WF]	Stabw	[€/m ²]	Stabw	[Jahre]	Stabw
Kreisfreie Städte											
Bochum	5,5	0,93	11	434	228	735	114	5,0	0,4	38	5
Bonn	6,3	2,11	10	423	236	1.132	487	7,0	1,0	41	3
Bottrop	7,1	1,06	7	433	380	741	184	4,8	0,7	43	21
Düsseldorf	7,1	1,06	11	855	378	1.183	354	9,0	1,8	46	12
Duisburg	7,7	2,18	13	698	568	656	200	5,5	1,2	43	9
Essen	8,1	1,80	11	440	235	680	250	5,8	2,2	39	12
Gelsenkirchen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Hagen	7,4	0,32	24	740	66	675	60	5,9	0,5	40	2
Herne	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Köln	5,8	0,90	34	716	115	1.218	75	9,6	0,9	38	1
Leverkusen	6,3	0,60	12	861	519	1.107	751	7,4	4,1	34	9
Mülheim a.d. Ruhr	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Münster	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Oberhausen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Solingen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	14
Mittel	6,7	0,6		574	138	852	185	6,2	1,2	39	2

Stabw = Standardabweichung

* Werte werden erst ab einer Anzahl von 5 Kauffällen angegeben

	LZS [%]	Stabw
Kreisfreie Städte		
Bochum	5,5	0,93
Bonn	6,3	2,11
Bottrop	7,1	1,06
Düsseldorf	7,1	1,06
Duisburg	7,7	2,18



Agenda

- Bestimmungsgrößen des Zinssatzes
- **Ableitung des Zinssatzes an Praxisbeispielen**
- Vorgehen bei größeren Transaktionen
- Sicht der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche
Forschung (gif)



Objekt 1:

bis 2011: Vollvermietung

Mietvertrag: Overrent



Objekt 2:

bis 31.12.2005: Vollvermietung

ab 01.01.2006: 85 % Leerstand

Gebäudestruktur und Qualität ist identisch,
beide Objekte liegen nur wenige Meter auseinander

gleicher Zinssatz ??

vollständig saniert, voll vermietet

unsaniert, voll vermietet



gleicher Zinssatz ??

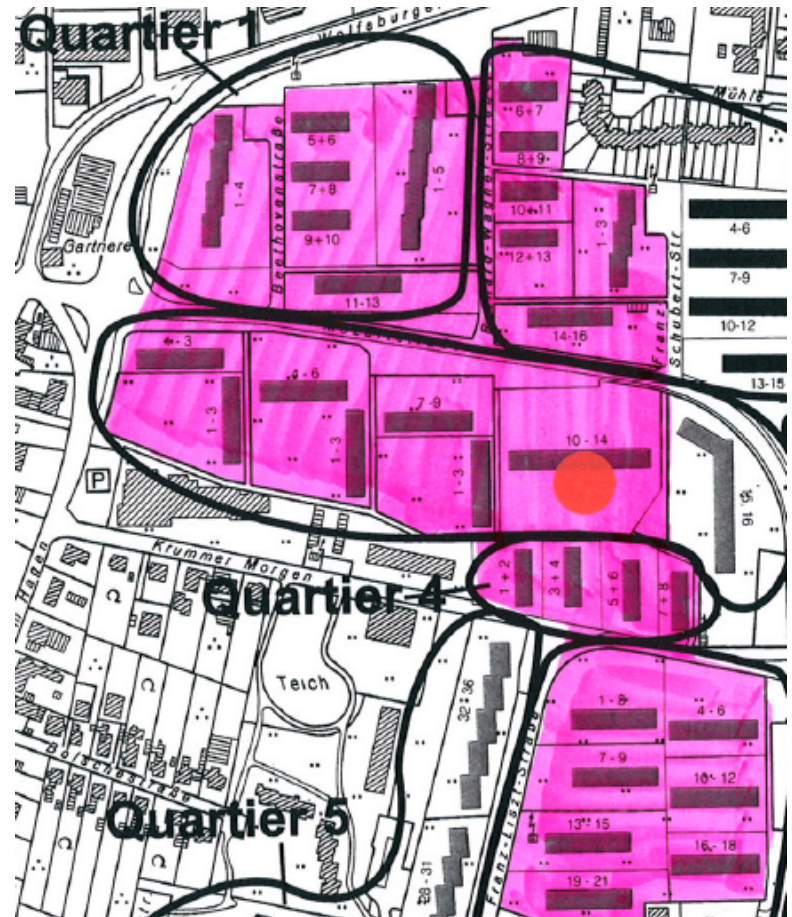
Agenda

- Bestimmungsgrößen des Zinssatzes
- Ableitung des Zinssatzes an Praxisbeispielen
- **Vorgehen bei größeren Transaktionen**
- Sicht der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche
Forschung (gif)

1. Clusterbildung nach Faktoren:

- Art und Größe der Objekte
- Zustand
- Lage

2. Zinssätze für Cluster festlegen



3. Wertermittlung für Referenzobjekt durchführen
4. Referenzverkehrswert auf Cluster übertragen
5. Statistische Untersuchung (Standardabweichung)
6. Abweichungen überprüfen und plausibilisieren,
unterschiedliche Toleranzbereiche je nach Art der Immobilie
gewähren

Agenda

- Bestimmungsgrößen des Zinssatzes
- Ableitung des Zinssatzes an Praxisbeispielen
- Vorgehen bei größeren Transaktionen
- **Sicht der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche
Forschung (gif)**

Zwischenbericht des gif-Arbeitskreises zur Standardisierung des DCF-Verfahrens

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Altmuppen & Partner
Frankfurter Straße 2 (ARTmax)

38122 Braunschweig

Tel: 0531 – 8 01 16 - 60

Fax: 0531 – 8 01 16 – 66

e-mail: altmeppen@altmeppen.de

www.altmeppen.de

