

DCF-Verfahren - Ablaufschema

Periodischer Teil						Restwertbetrachtung
t_1	t_2	t_3	...	t_n		

Einnahmen

positive Einnahmen		
Miete (tatsächliche Miete/Marktmiete)	[€/m ² ; €/Einheit*]	←-----→
Verwaltungskostenumlage (nur Gewerbe)	[€; %**]	←-----→
Sondereinnahmen	[€]	←-----→
Summe		

fehlende Einnahmen		
Vermietungszugeständnisse	[€]	←-----→
Leerstand	[€; %**]	
- konjunktureller Leerstand		←-----→
- struktureller Leerstand		←-----→
Leerstand bei Mieterwechsel	[€]	←-----→
Mietausfallwagnis	[%***]	←-----→
Summe		
Summe Einnahmen		

Ausgaben

Instandhaltungskosten	[€/m ²]	←-----→
Verwaltungskosten	[€/Einheit; %**]	←-----→
nicht umlegbare Betriebskosten	[€/m ² ; €]	←-----→
Instandsetzungskosten/ Modernisierungskosten	[€/m ² ; €]	←-----→
Mieterwechselkosten	[€/m ² ; €]	←-----→
Summe		

Summe

Summe periodischer Teil	[€]	Σ_1	Σ_2	Σ_3	...	Σ_n
-------------------------	-----	------------	------------	------------	-----	------------

Summe pos. Einnahmen in t_n
x Rohertragsfaktor

oder
Bodenwert - Abrisskosten
bzw. Liquidationsverfahren

Marktwert

Abzinsungsfaktor	[-]	q^{-1}	q^{-2}	q^{-3}	...	q^{-n}	q^{-n}
------------------	-------	----------	----------	----------	-----	----------	----------

Barwerte	[€]	B_1	B_2	B_3	...	B_n	$B_{n, Rest}$
----------	-----	-------	-------	-------	-----	-------	---------------

Marktwert	[€]	←	+	←	+	←	+	←	+	←	+	←	+	←	+	←
-----------	-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

q: (1 + i) bei RND < 20 Jahre: $t_n = 10$ bis 20 Jahre
i: Diskontierungszinssatz bei RND > 20 Jahre: $t_n = 10$ bis 15 Jahre
* z. B. Stellplätze, Garagen Sollmieteinnahmen:
** % der Sollmieteinnahmen tatsächliche Miete während Mietvertragslaufzeit, sonst Marktmiete
*** % von der Summe der positiven Einnahmen