

Internationale Bewertungsverfahren Fur Das Invest

Thank you totally much for downloading **internationale bewertungsverfahren fur das invest**. Maybe you have knowledge that, people have look numerous time for their favorite books subsequent to this internationale bewertungsverfahren fur das invest, but stop up in harmful downloads.

Rather than enjoying a fine ebook following a mug of coffee in the afternoon, then again they juggled in the manner of some harmful virus inside their computer. **internationale bewertungsverfahren fur das invest** is genial in our digital library an online permission to it is set as public therefore you can download it instantly. Our digital library saves in fused countries, allowing you to get the most less latency era to download any of our books subsequent to this one. Merely said, the internationale bewertungsverfahren fur das invest is universally compatible bearing in mind any devices to read.

Projektfinanzierung in der Immobilienwirtschaft Sven Bienert 2015-02-27 Sven Bienert stellt den gesamten normativen Rahmen von Basel II mit konkretem Bezug auf die Projektfinanzierung in der Immobilienwirtschaft vor. Er erörtert alle ratingrelevanten Kriterien einer Immobilien-Projektentwicklung, um die Veränderungen der einzelnen Bestandteile einer Kreditkondition zu quantifizieren.

Kompendium Standortstrategien für Unternehmensimmobilien Thomas Glatte 2018-03-08 Dieses Fachbuch beschäftigt sich mit der Globalisierung industrieller Produktion und den daraus entstehenden neuen Aspekten bei der Standortplanung bezogen auf die Immobilienwirtschaft. Dabei werden die immobilienwirtschaftlichen Anforderungen an die Planungs- und Analyseprozesse von Industrieunternehmen im internationalen Umfeld untersucht, anwendbare Methoden werden geprüft und ein umfassender Standortkriterienkatalog aufgestellt. Bereits existierende Erkenntnisse zur Thematik werden aufgegriffen und im immobilienwirtschaftlichen wie auch internationalen Kontext weiterentwickelt. Die sich daraus ergebenden Herausforderungen für die Standortentwicklung werden mittels praktischer Beispiele dargestellt und unterschiedliche Handlungsalternativen kritisch beleuchtet.

Handbuch für Bauingenieure Konrad Zilch 2013-01-28 Das Lehr- und Nachschlagewerk bietet das Grundwissen für Bauingenieure – kompakt und aktuell. Neben den Kerngebieten werden auch baurechtliche, wirtschaftliche und organisatorische Fragen behandelt, deren Beherrschung heute Voraussetzung für erfolgreiche Ingenieur Tätigkeit ist. Ausgewiesene Fachautoren behandeln weitere Themen wie Geo- und Abfalltechnik, Wasserbau, Siedlungswasserwirtschaft, Raumordnung und Städtebau sowie Verkehrssysteme und -anlagen. Neu in der 2.

Auflage ist ein Beitrag zum nachhaltigen Bauen und zur Anwendung im Betonbau.

Internationale Bewertungsverfahren für das Investment in Immobilien Darron White 2003

Kritische Würdigung der Bewertung von Immobilien nach IAS 40 Stefan Gockeln 2009-08-11 Studienarbeit aus dem Jahr 2008 im Fachbereich BWL - Investition und Finanzierung, Note: 1,7, Leuphana Universität Lüneburg (Institut für Betriebswirtschaftslehre), Sprache: Deutsch, Abstract: Der deutsche Immobilienmarkt gilt als der größte in Europa. Der Rat der Immobilienweisen schätzt in seinem Frühjahrsgutachten, dass sich das Immobilienvermögen in 2003 auf ca. EUR 7,2 Billionen in Deutschland belief und somit einen Anteil von 88% am gesamtdeutschen Anlagevermögen hatte. Damit kommt dem Immobilienbestand eine beträchtliche volkswirtschaftliche Bedeutung zu. Aus der Mikrosicht verfügen insbesondere hierzulande Unternehmen über einen vergleichsweise hohen Immobilienbestand. Konkret sind Immobilien regelmäßig der größte Einzelposten im Anlagevermögen von Unternehmen und stellen nach den Personalkosten in vielen Branchen den zweitgrößten Kostenblock dar. Ein Teil der gehaltenen Immobilien ist dem nicht betrieblich genutzten Immobilienbestand zuzuordnen. Diese werden als Kapitalanlage angesehen und bilden somit Finanzinvestitionen in Immobilien des Unternehmens ab. „Grund und Boden, Gebäude und Gebäudeteile oder beides, die gehalten werden, um □ Miet- oder Pächterträge oder □ Wertsteigerungen oder □ beides zu erzielen, werden offiziell als Investment Properties bezeichnet“. Die Begriffe Renditeliegenschaften oder Anlageimmobilien werden im Schriftentum als Synonym für den Ausdruck Investment Properties verwendet. Der Ansatz und die Bewertung von Investment Properties werden durch das International Accounting Standards Board (IASB) im International Accounting Standards (IAS) 40 geregelt. Der IAS 40 hat seine Wurzeln im Exposure Draft E64, der im Dezember 1999 veröffentlicht wurde und schließlich mit seiner verpflichtenden Anwendung seit dem 1. Januar 2001 den Standard IAS 25 ersetzte. Im Rahmen des Improvement Projekts vom 18.12.2003 wurde der IAS 40 nochmals an einzelnen Stellen überarbeitet und trat für die nach dem 1. Januar 2005 beginnenden Geschäftsjahre in Kraft. Der IASB beschreitet mit den Investment Properties einen neuen Weg in der internationalen Rechnungslegung, da weder in den United States Generally Accepted Accounting Principles (US-GAAP) noch im Handelsgesetzbuch (HGB) gesonderte Vorschriften über die Bilanzierung von Investment Properties bestehen. Allerdings muss erwähnt werden, dass aus der Sicht des deutschen Bilanzrechts eine affine handelsrechtliche Differenzierung bei der Bewertung zwischen betrieblich genutzten Anlagegegenständen und vermieteten Vermögensgegenständen existiert. Der beizulegende Zeitwert bei betrieblichen Anlagegegenständen...

Institutionenökonomische Analyse des fair value von Investment Properties Jens Winkel 2013

REITs-Rechnungslegung Manfred Kühnberger 2008

Mathematische Grundlagen der Immobilienbewertung Uwe Eggenstein 2015-04-13

Downloaded from avenza-dev.avenza.com
on October 1, 2022 by guest

Akademische Arbeit aus dem Jahr 1999 im Fachbereich BWL - Allgemeines, Note: 2,0, Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (Institut für Immobilienwirtschaft), Sprache: Deutsch, Abstract: Mit dem Erwerb einer Immobilie als Vermögensanlage wird ein künftiger Einkommensstrom über einen bestimmten Anlagezeitraum hinweg erzielt. Die Finanzmathematik ermöglicht es, Zahlungsgrößen, die auf unterschiedliche Zahlungszeitpunkte bezogen sind, unter Berücksichtigung von Zins- und Zinseszinsseffekten vergleichbar zu machen. In dieser Arbeit werden die für die Berechnung vielfältiger Probleme bei der Immobilienbewertung relevanten mathematischen Grundformeln vorgestellt, soweit diese für das Discounted-Cashflow-Verfahren von Bedeutung sind. In ihnen sind als Formelbestandteile die sog. finanzmathematischen Faktoren enthalten, deren Werte entsprechenden Tabellen entnommen werden können.

Entwicklung betrieblicher Immobilien Thomas Glatte 2014-10-22 Das Buch bietet einen umfassenden Überblick zu allen relevanten Inhalten der Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft, von der Immobilienentwicklung bis zum Baubeginn. Neben allgemeiner Grundlagen zur deutschen Immobilienwirtschaft geht das Buch auch auf Aspekte der internationalen Projektentwicklung, der Immobilienbewertung, Altlastenfragen sowie auf das Bodenrecht und Verträge zur Standortsicherung ein. Hierbei werden sowohl Neuentwicklungen als auch Redvelopments behandelt. Einen weiteren Schwerpunkt bilden Fragen des Corporate Real Estate Managements wie Standortsuche, Corporate Architecture und Corporate Social Responsibility.

Die Bilanzierung von Immobilien nach IFRS Thomas Lenz 2009

Zentrale Implikationen der Globalisierung für die Immobilienwirtschaft Volker Neumann 2005-07-21 Inhaltsangabe: Einleitung: Die Immobilienwirtschaft sichert in Deutschland annähernd 3,4 Millionen Arbeitsplätze. Sie erwirtschaftet jährlich ca. 300 Milliarden Euro; dies entspricht etwa 8 Prozent des gesamten Produktionswertes der Bundesrepublik Deutschland. Der Wert des Immobilienbestandes hierzulande wird auf 7,14 Billionen Euro geschätzt. Diese Zahlen demonstrieren sehr eindrucksvoll das enorme wirtschaftliche Gewicht einer Branche, die in der öffentlichen Betrachtung bislang mehr oder minder ein Schattendasein fristet. So wenig wie die Branche im Licht der Öffentlichkeit steht, so wenig ist auch darüber bekannt, inwieweit sich eine der wohl allgegenwärtigsten Entwicklungen unserer Zeit, die Globalisierung, auf die Immobilienwirtschaft auswirkt. Kaum eine politische Debatte, kaum eine wirtschaftliche Analyse kommt ohne dieses Wort aus. Fast täglich ereilen uns in Zeiten globaler Waren-, Finanz- und Arbeitsmärkte Meldungen über globale Konzerne, verschärfte Konkurrenz und Jobverlagerungen. Die Immobilienwirtschaft, so scheint es, hat sich diesem Trend viel länger als andere Branchen entzogen. Dies mag am wesentlichen Charakteristikum des Wirtschaftsgutes Immobilie liegen, der Immobilität. Mit der Standortgebundenheit eng verbunden ist die starke Abhängigkeit von lokalen, historisch gewachsenen Besonderheiten. Ob der daraus abgeleitete Grundsatz des lokalen Geschäfts in der Immobilienbranche durch die Globalisierung an Bedeutung verliert ist eine Frage, die es zu beantworten gilt. Primäres Ziel

dieser Arbeit ist es die zentralen Implikationen der Globalisierung für die Immobilienwirtschaft akteursspezifisch darzustellen. Zum einen müssen dabei Auswirkungen der Globalisierung Beachtung finden, die direkt auf die Branche und ihre Akteure Einfluss nehmen, zum anderen ist die Immobilienwirtschaft durch Auswirkungen der Globalisierung in anderen Wirtschaftsbereichen quasi indirekt betroffen. Wurden die Begriffe Globalisierung und Immobilienwirtschaft in der Vergangenheit fast ausschließlich in Verbindung mit dem internationalen Immobilieninvestment genannt, so soll diese Arbeit eine ganzheitliche Betrachtung der Immobilienwirtschaft liefern, die das Immobilieninvestment mit einschließt. Keineswegs ist diese Arbeit als eine Aufarbeitung sich längst vollzogener Prozesse zu verstehen. Eher werden sich einige der aufgezeigten Entwicklungen erst in Zukunft verstärkt bemerkbar machen, so dass ihre Darstellung im Rahmen dieser Arbeit als Wegweiser für die [...]

Innovation and International Corporate Growth Alexander Gerybadze 2010-07-17
Research and development (R&D) as well as innovation are the drivers of change and the key determinants of growth in many industry and service sectors. In spite of the financial turmoil and restructuring of the world economy after 2008, investment in R&D is expected to grow further. Innovation competence will continue to be a major success factor for internationally operating companies. The book presents a state-of-the-art account of innovation management and the role of R&D and innovation strategy for corporate growth and renewal. It follows a top-down approach starting from corporate strategy, and describes the effective integration of corporate R&D, business unit projects and operational performance improvements. The book offers portraits of leading innovators and high-performing corporations and provides a rich collection of best-practice examples.

Die Bilanzierung von Anlageimmobilien im internationalen Vergleich (IAS/IFRS und HGB) Tobias Frank 2008-08 Die Forderung nach einer international vergleichbaren Rechnungslegung ist so alt wie die Europäische Union, die jedoch erst 2002 eine Verordnung erließ, die seither alle kapitalmarktorientierten europäischen Unternehmen verpflichtet, einen Abschluss nach den International Reporting Financial Standards (IFRS) zu erstellen. Dadurch gewann die internationale Rechnungslegung enorm an Bedeutung. Zielsetzung der IFRS ist es, die Adressaten des Jahres- und Quartalsabschlusses mit vergleichbaren und inhaltsreichen Informationen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu versorgen. Dabei sind die Grundstücke und Gebäude der Unternehmen regelmäßig eine nicht zu unterschätzende Größe im Jahresabschluss. Grundstücke und/oder Gebäude werden unter Zugrundelegung der IFRS, im Gegensatz zum HGB, nicht einheitlich bilanziert, sondern nach bestimmten Kriterien klassifiziert. Dies führt in der Praxis oftmals zu ganz erheblichen Unterschieden. Der Autor erläutert umfassend und detailliert die Bilanzierung von Anlageimmobilien nach IAS/IFRS und erläutert dabei die Unterschiede zur althergebrachten Bilanzierung nach dem HGB. Dabei wird deutlich, welche Chancen, aber auch Risiken die Bilanzierung nach internationalen Standards birgt.

Real Estate und Facility Management Norbert Preuß 2013-03-09 Für das

Geschäftsfeld Real Estate- und Facility Management werden die Leistungsbilder für Teilleistungen im Facility Management definiert, jeweils mit Ziel, Zweck oder Nutzen, und Schnittstellen im Real Estate Management, insbesondere aus der Sicht der Projektentwicklung und -steuerung sowie dem Gebäudemanagement betrachtet.

Immobilienklassifikation nach Real Estate Investmentstrategien und deren Anlagevehikeln Christoph Weipert 2008-10-14 Inhaltsangabe: Einleitung: Die Immobilie stellt heutzutage deutlich mehr als ein Mittel zur Befriedigung von Grundbedürfnissen dar. So konnte sich in den letzten Jahren neben den klassischen Investitionsformen, wie z.B. Aktien und Wertpapieren, auch die Assetklasse Immobilie erfolgreich auf den Finanzmärkten platzieren. Dieser Wandel der Immobilie begründet sich auf einer Reihe von Faktoren, die - wenn auch mit unterschiedlicher Gewichtung - zu einem veränderten heutigen Bild der Finanzmärkte beigetragen haben. Insbesondere die Fokussierung der marktwirtschaftlichen Unternehmen auf eine maximale Wertsteigerung führt zu einer effizienten und rentablen Bewirtschaftung der eigenen Immobilien - sowohl durch den Druck vom Finanzmarkt als auch von den Immobilienmärkten. So sind es heute überwiegend die global agierenden Unternehmen, die die Immobilie mit dem Ziel der Kosten-Nutzen-Maximierung entwickeln, bewirtschaften, halten oder verkaufen. Doch die Handlungsoptionen, die sich aus der Finanzperspektive und der Produktionsperspektive ergeben, sind noch lange nicht in allen Unternehmensführungen angekommen. Problemstellung: Ziel dieser Arbeit ist die Untersuchung der Kapitalmärkte in Verbindung mit der Clusterung der vorhandenen und für das Outsourcing von Unternehmensimmobilien geeigneten Immobilienvehikel. Hierbei wird der Schwerpunkt auf die Zuordnung einzelner Immobilien zu speziellen Anlagestrategien und den hierfür am besten geeigneten Anlagevehikeln gelegt. Diese Zielsetzung ergibt sich einerseits aus dem Zusammenhang, dass große Immobilien oder komplette Portfolios gehandelt und entwickelt werden, ohne dass diese Immobilien in die für sie am effizientesten Anlagevehikel eingebracht wurden. Stattdessen werden Immobilienfinanzmarktprodukte geschaffen, die nicht an einer langfristig nachhaltigen Performance und Kundenzufriedenheit orientiert sind, sondern nur möglichst schnell die Nachfrage befriedigen sollen. Andererseits ist für viele Unternehmen, aber auch für den Bund, die Länder und den Gemeinden die Teil- oder Gesamtveräußerung des Immobilienbestandes derzeit eine interessante Möglichkeit, um ihre Liquidität zu schaffen, stille Reserven aufzudecken oder um die Eigenkapitalrendite des Unternehmens zu erhöhen. Aus den eben erläuterten Gründen soll in dieser Arbeit ein Konzept erarbeitet werden, das eine gezielte Zuordnung der Immobilien zu einzelnen Anlagevehikeln [...]

Immobilienaktiengesellschaften als alternatives Investment Matthias Schreier 2002 B rsennotierte Immobilienaktiengesellschaften sind eine in Deutschland noch relativ unbekanntes M glichkeit, um sich indirekt an Immobilienportfolios oder an Immobiliengesch ften zu beteiligen. Zwar existieren zahlreiche Gesellschaften, die zum Teil auch auf eine lange Tradition zur ckblicken k nnen und in Einzelf llen auch einen bedeutenden B rsenwert erreicht haben, doch ist ihre Position im Vergleich zu den bekannten Immobilienfonds nicht eindeutig

definiert und dem Anlegerpublikum nicht transparent. Der 1. Abschnitt der Arbeit beschreibt deshalb die Marktstrukturen und die charakteristischen Eigenschaften von Immobilienaktiengesellschaften in Deutschland, in fünf weiteren europäischen Ländern und in den USA. Im 2. Abschnitt werden die deutschen Immobilienfonds, insbesondere die Immobilieninvestmentfonds, als potentielle Substitutionskonkurrenten der Immobilienaktiengesellschaft dargestellt. Hierbei zeigen sich deutliche Unterschiede in der rechtlichen und wirtschaftlichen Struktur dieser indirekten Immobilienanlageformen. Bestimmt wird die eigenständige Stellung der Immobilienaktie durch die Untersuchung ihrer Asset-Eigenschaften im 3. Abschnitt. Sowohl bei einer theoretischen Analyse nach den klassischen Anlagekriterien Rentabilität, Sicherheit und Fungibilität als auch bei der konkreten Messung ihrer Performance und ihres Diversifikationspotentials zeigen deutsche Immobilienaktien spezifische Ausprägungen. Im abschließenden 4. Abschnitt der Arbeit werden die unterschiedlichen Kennzahlen erläutert, mit denen Immobilienaktiengesellschaften fundamental bewertet werden können. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei auf dem im angloamerikanischen Raum populären Net Asset Value.

Performancemessung und Controlling bei Venture Capital-Finanzierungen Babette Schön 2008-07-31 Inhaltsangabe: Einleitung: Noch Ende der Neunziger Jahre zweifelte wohl kaum einer daran, dass das Internet und die dazugehörigen Geschäftsmodelle Grund für einen anhaltenden Wachstumsoptimismus sein würden. Eine wesentliche Voraussetzung für diese rasante Entwicklung war die Verfügbarkeit von risikobereitem Kapital von Venture Capitalisten. Nach Kursstürzen am „Neuen Markt“, Pleiten von Internet-Firmen und dem rapiden Rückgang von Erfolgsnachrichten, folgte 2001 der Zusammenbruch der „New Economy“. Nach einer Phase der Konsolidierung zeigten Investoren wieder Interesse für die Anlageklasse Venture Capital. Venture Capital-Gesellschaften gelang es zunehmend, ihre Beteiligungen an Industrieunternehmen zu verkaufen oder an die Börse zu bringen. Zugleich hatten Venture Capital-Fonds wie Wellington, Techno Venture Management oder Earlybird aus einigen ihrer Beteiligungen profitable Unternehmen mit aussichtsreichen Geschäftsmodellen geformt. Aktuell ist in Fachzeitschriften, wie den VDI Nachrichten oder dem European Venture Capital Journal die Rede von „Erfolgen beim Fundraising, Frischer Mut mit frischem Geld“. Diesen positiven Trend bestätigen auch die statistischen Erhebungen des Bundesverbandes Deutscher Kapitalbeteiligungsgesellschaften e.V. (BVK e.V.). Laut einer aktuellen Statistik des BVK e.V. belief sich das insgesamt verwaltete Kapital (Fondsvolumen) der erfassten Gesellschaften in Deutschland zum Jahresende 2007 auf 31,9 Mrd. Euro (2006: 28,7 Mrd. Euro). Dies entspricht einem Zuwachs von rund 11 %. Das Fundraising deutscher Beteiligungsgesellschaften stieg mit 4.169,7 Mio. Euro (2006: 2.819,5 Mio. Euro) um nahezu die Hälfte gegenüber dem Vorjahr. Demnach konnte der seit 2004 zu beobachtende Aufwärtstrend fortgesetzt und eine signifikante Steigerung erreicht werden. Darüber hinaus beliefen sich die Investitionen in VC am Jahresende 2007 auf 4,1 Mrd. Euro (2006: 3,1 Mrd. Euro) und stiegen somit deutlich um rund 32%. Das Gesamtportfolio betrug zum Jahresende 2007 24,5 Mrd. Euro (2006: 23,1 Mrd. Euro) und die Zahl der Beteiligungsunternehmen in den Portfolios erreichte 6.279 (2006: 5.986). Trotz

dieser Erfolg versprechenden Zahlen besteht für den deutschen Venture Capital-Markt ein erheblicher Nachholbedarf im Vergleich zu anderen nationalen Märkten in Europa und weltweit. Insbesondere das Volumen von Kapitalakquisitionen bleibt, verglichen mit anderen Ländern und gemessen an der wirtschaftlichen Größe Deutschlands, hinter den Möglichkeiten [...]

Internationalen Rechnungslegung. Bilanzierung und Bewertung von Investment Properties Marco Fuchs 2006-03-16 Diplomarbeit aus dem Jahr 2006 im Fachbereich BWL - Rechnungswesen, Bilanzierung, Steuern, Note: 1,3, HBC Hochschule Biberach. University of Applied Sciences, 31 Quellen im Literaturverzeichnis, Sprache: Deutsch, Abstract: Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit den Folgen einer zunehmenden Harmonisierung der unterschiedlichen Rechnungslegungssysteme auf die Bilanzierung und Bewertung von Immobilien. Es wird insbesondere auf die IAS/IFRS Rechnungslegung und die Folgen auf die Bilanzausweise der Immobilienbestände deutscher Unternehmen eingegangen. Hierbei spielen vor allem die teilweise noch sehr umfangreichen Immobilienbestände, die nicht oder nicht mehr betrieblich genutzt werden, eine herausragende Rolle. Der Terminus „Investment Properties“ kann mit „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ oder „Anlageimmobilien“ übersetzt werden. Im Zuge der Umstellung auf eine Rechnungslegung nach IFRS werden sie abweichend von den sog. „Non-Investment Properties“, nach dem International Accounting Standard (IAS) 40 Investment Properties angesetzt, bewertet und ausgewiesen. Es ist daher notwendig zu unterscheiden, ob für das bilanzierende Unternehmen die Mietbzw. Pachterträge und/oder die Wertsteigerungen der gehaltenen Immobilien einen Beitrag zum Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit herbeiführen oder nicht. So müssen z. B. Immobilien die mit Verkaufsabsicht im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden bilanziell wie Vorräte behandelt werden. Hier ist dann nicht auf den IAS 40, sondern vielmehr auf den IAS 2 abzustellen, der die Vorräte eines Unternehmens behandelt. Zu der genauen Klassifizierung einzelner Tatbestände wird im weiteren Verlauf dieser Arbeit noch ausführlicher einzugehen sein. Das Hauptaugenmerk liegt aber auf der bilanziellen Darstellung der Investment Properties nach IAS 40. Ausgangspunkt für diesen Standard ist der Wille, die IFRS der angelsächsischen Rechnungslegung anzugleichen und die Bewertung auf das Modell des „Fair Value Accounting“, also der Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert, zu fokussieren. Dies führt konsequenter Weise zu einer gegensätzlichen Position gegenüber der HGB-Rechnungslegung. Der darin immanente „Kapitalerhaltungszweck ist Ausdruck eines starken Gläubigerschutzgedankens“¹ und wird durch Grundsätze, wie das Vorsichtsprinzip und das Imparitätsprinzip, umgesetzt. Demnach werden auch Immobilien/Grundstücke nach HGB nicht zum beizulegenden Zeitwert, sondern zu Anschaffungskosten bilanziert. Ein anderer interessanter Aspekt, der in dieser Arbeit durchleuchtet werden soll, liegt in der Erst- und Folgebewertung dieser als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Immobilie als Kapitalmarktprodukt Heinz Rehkugler 2014-08-07 Mit der Zulassung von REITs wird nun auch in Deutschland ein attraktives, schon weltweit stark genutztes Produkt der indirekten Kapitalanlage in Immobilien

verfügbar sein. Für private und institutionelle Investoren gilt es, die ihren Anlagezielen adäquaten Produkte zu identifizieren. Dies erfordert genaue Kenntnis der rechtlichen und steuerlichen Gegebenheiten, sowie der hauptsächlichen Werttreiber und Risikofaktoren. Zudem sollten die Initiatoren der kapitalmarktbezogenen Immobilienprodukte möglichst genau einschätzen können, welche Aktivitäten der Finanzmarkt belohnt oder abstrafte. Die Expertengruppe "Immobilien" der DVFA liefert mit diesem Buch einen zentralen Beitrag zur Versachlichung der Diskussion und zur Schaffung fundierter Grundlagen für Entscheidungen zur Kapitalanlage in verbrieften Immobilien. Das Buch beschäftigt sich u.a. mit folgenden Fragestellungen: • Was ist das einheitliche und angemessene Modell für die Bewertung von indirekten Immobilienanlagen? • Welche Bewertungsmethoden werden für die Immobilienanlagen vorgeschlagen, gesetzlich vorgegeben und praktisch eingesetzt? • Wie wirkt sich eine unterschiedliche steuerliche Behandlung auf den Wert des Kapitalmarktprodukts aus? • Wie lassen sich Risiken von Immobilienanlagen korrekt erfassen? Das Buch richtet sich an private und institutionelle Investoren sowie an Studierende der Immobilienwirtschaft.

Finanzwirtschaftliche Bewertung von Wohnungsunternehmen Christian Pape 2009 Die Wohnungswirtschaft hat sich seit dem Ende des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes massgeblich verändert. Neue Marktteilnehmer sind hinzugetreten, wodurch u. a. die Geschäftsmodelle und folglich auch die Rendite-/Risikoprofile einer Vielzahl an Wohnungsgesellschaften eine Ausdifferenzierung erfahren haben. Diese Veränderung wird hier hinsichtlich der daraus resultierenden Implikationen für die Bewertung von Wohnungsunternehmen analysiert. Im Ergebnis sind diese Betrachtungen die Grundlage für das hier entwickelte mehrstufige Zustands-Grenzpreismodell, das speziell den unterschiedlichen Wertschöpfungsmechanismen divergierender wohnungswirtschaftlicher Geschäftsmodelle Rechnung trägt. "Finanzwirtschaftliche Bewertung von Wohnungsunternehmen" wendet sich an Dozenten und Studenten der Betriebswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Entscheidungs-, Investitions- und Finanzierungstheorie sowie an Fach- und Führungskräfte der Immobilienwirtschaft. Christian Pape promovierte bei Prof. Dr. habil. Frank Keuperan der Steinbeis-Hochschule Berlin, Lehrstuhl für Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Konvergenz- und Medienmanagement.

Immobilienbewertung im Kontext der IFRS Christian Huschke 2008-03-05 Christian Huschke stellt IAS 40 umfassend dar, arbeitet die dessen Anwendungsprobleme heraus und zeigt einen geeigneten Problemlösungsrahmen auf. Dabei konnten erstmals Erkenntnisse über die Präferenzstruktur von Immobilien-sachverständigen in Deutschland gewonnen werden, die sich vor allem auf die Relevanz und Zuverlässigkeit der zentralen Parameter des DCF-Verfahrens beziehen.

Performancemessung, Performanceanalyse und Präsentation der Performance für institutionelle Investoren Silke Rieder 2009-07-21 Inhaltsangabe: Einleitung: Die Messung der Performance von Anlageprodukten gemeinsam mit der Beurteilung der Performanceleistung der Manager wurde in der Vergangenheit bereits in

vielen Veröffentlichungen ausführlich behandelt. Die intensive Beschäftigung mit dem Thema ist im Vermögensverwaltungsgeschäft mit Privatkunden zum großen Teil durch die Institutionalisierung der Vermögensverwaltung bedingt, aber auch durch die Erbgeneration, die zum quantitativen Wachstum des angelegten Vermögens einen entscheidenden Beitrag liefert. In der institutionellen Vermögensverwaltung sind es vor allem die Globalisierung der Finanzmärkte und die zunehmende Komplexität der Finanzinstrumente, welche die Performancemessung und -analyse immer wieder vor neue Herausforderungen stellen. Ein weiteres Schrifttum zu diesem Thema zu erstellen erscheint insbesondere vor dem Hintergrund der drastisch veränderten Ausgangslage mit Zuspitzung der Finanzmarktkrise im Sommer 2008 als notwendig und wertvoll. Laut einer Studie von Union Investment vom November 2008 steht für 70 Prozent der Investoren die Sicherheit der Anlage im Vordergrund. Ein Jahr zuvor war der Sicherheitsfaktor des Investments lediglich für 22 Prozent der befragten Investoren von höchster Wichtigkeit. Die Finanzmarktkrise, welche im Oktober 2008 beinahe täglich für neue negative Schlagzeilen sorgte, hat die Anleger in Bezug auf Ihre Risikoeinstellung sensibilisiert. Wenn aus der Sicht der Investoren der Faktor Risiko an so gehöriger Relevanz zugenommen hat, sollte man davon ausgehen, dass diese Tatsache auch in der Performancemessung ausreichend berücksichtigt wird. Ziel der Arbeit ist es, mittels der Literatur die Fortschritte in der Entwicklung der risikoadjustierten Performancemessmethoden aufzuzeigen. Weiter wird untersucht, welche Performancemaße in der Praxis Anwendung finden. Neben der Performancemessung dient den institutionellen Investoren die Performanceanalyse als weitere Entscheidungshilfe bei der Wahl des Investments. Welche Managementqualitäten für die erzielte Performance entscheidend waren ist hierbei von besonderem Interesse. In der Praxis der Performanceanalyse kann man bislang ein unterschiedliches Vorgehen beobachten. Es ist zu untersuchen, ob ein grundlegendes Konzept in der Performanceanalyse existiert, auf welches die Vielzahl der Analysemethoden zurückgeführt werden können. Zugleich soll der Ursache für das unterschiedliche Vorgehen nachgegangen werden. Bei der Performanceanalyse [...]

Das Discounted-Cashflow-Verfahren in der Immobilienbewertung Uwe Eggenstein 2007 Studienarbeit aus dem Jahr 1999 im Fachbereich BWL - Allgemeines, Note: gut (2,0), Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (Institut für Immobilienwirtschaft), Veranstaltung: Semesterleistungsnachweis, Sprache: Deutsch, Abstract: Das Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren) findet in den letzten Jahren in der deutschsprachigen Literatur erhöhte Aufmerksamkeit. Es wird jedoch fast ausschließlich im Rahmen der Unternehmensbewertung diskutiert. Das DCF-Verfahren kam ursprünglich nur bei der Analyse von Investitionen, die im Rahmen von Produktionsprozessen selbständige Einkünfte erzielen, zur Anwendung. Heute wird es jedoch auch zur Wertbestimmung von Immobilien benutzt, die für einen Kapitalanleger Einkünfte erzielen. Das Verfahren ist von den USA über Großbritannien nach Europa gelangt, wo es sich mehr und mehr durchsetzt. Durch die verstärkte Präsenz ausländischer Investoren auf dem deutschen Immobilienmarkt und deren Nachfrage nach Bewertungen unter Anwendung internationaler Methoden, ist das konventionelle, in der Wertermittlungsverordnung von 1988 normierte deutsche Bewertungssystem nicht

mehr adäquat. Eine Darstellung internationaler Immobilienbewertungsmethoden in Deutschland gab es bisher nicht. Dieser Mangel veranlasste die Immobilien Zeitung (IZ) dazu, ein "IZ-Tutorial" zu diesem Thema zu verfassen. Dieses Tutorial bildete die Grundlage für ein Buch, das im März 1999 auf den Markt gekommen ist, und erstmalig in Deutschland einen Überblick über internationale Bewertungsverfahren für das Investment in Immobilien gibt. Diese Arbeit selektiert aus den internationalen Bewertungsmethoden das Discounted-Cashflow-Verfahren und stellt es im Rahmen der Investmentmethode, der Residualwertmethode und der Gewinnmethode dar. In einer Schlussbetrachtung werden die Vor- und Nachteile des Verfahrens beschrieben.

Die Folgebewertung von Investment Properties – Darstellung und kritische

Würdigung anhand von Beispielen N. Meteleva 2008-04-15 Studienarbeit aus dem Jahr 2006 im Fachbereich BWL - Rechnungswesen, Bilanzierung, Steuern, Note: 1,3, Hamburger Universität für Wirtschaft und Politik, 25 Quellen im Literaturverzeichnis, Sprache: Deutsch, Abstract: Die Verfahren zur Ermittlung von Grundstückswerten sind in vielen Jahrzehnten oder Jahrhunderten entwickelt worden. Da Grundstückswerte regelmäßig benötigt wurden, um Steuern zahlen zu müssen oder Kontrollen für Marktereignisse durchführen zu können, mussten auch Verfahren und Methoden zur Bewertung von Grundstücke entwickelt werden. Mit den komplizierter werdenden Einflüssen auf die Grundstückswerte durch öffentliche, wirtschaftliche oder rechtliche Ereignisse und Vorschriften wurden die Verfahren und Methoden verfeinert, den Ereignissen angepasst und nach den Bedürfnissen konkretisiert. In der Welt entstanden unterschiedliche Rechtsformen des Immobilieneigentums, verschiedene Wirtschaftsmodelle mit eigenen Wertfindungen und eigenständige Grundstücksmärkte, die zu unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren führten. Mit der Internationalisierung des Grundstücksverkehrs, dem Zusammenwachsen von Märkten und der Bildung von wirtschaftlichen Einheiten wie der Europäischen Union bestand die Notwendigkeit, regionale Wertermittlungsverfahren zu internationalisieren oder zu harmonisieren.

Marktbewertung von Renditeimmobilien nach IAS 40 Nina Donath 2014-04 Mit einem Anteil von bis zu 90 Prozent nimmt Investment Property eine erhebliche Bedeutung im Vermögen deutscher Immobilienaktiengesellschaften ein. Die Anwendung des Fair Value Models gemäss IAS 40 ermöglicht es Unternehmen, Erträge oder Aufwände aus Wertänderungen dieser Renditeimmobilien unmittelbar erfolgswirksam auszuweisen und so einen immensen Einfluss auf das Jahresergebnis auszuüben. Für Immobilien stehen regelmässig keine originären Marktwerte zur Verfügung, sodass die Wertermittlung häufig mittels Modellrechnungen erfolgt, die aufgrund des auslegungsoffenen Regelungsgehalts Gestaltungspotential eröffnet. Die Studie untersucht die Bewertungspraxis der Immobilien-AGs anhand ihrer Fair Value-Angaben innerhalb der Abschlüsse mittels einer Wirkungsanalyse, um den Einfluss erfolgswirksamer Fair Value-Änderungen auf die Unternehmenslage sowie auf investorenrelevante Kennzahlen zu determinieren. Ferner werden die Fair Value-Angaben der Konzernanhangs hinsichtlich der Vollständigkeit wesentlicher Bewertungsparameter analysiert, um eine abschliessende Einschätzung der Entscheidungsnutzlichkeit der IAS 40

Fair Value-Option für Investoren im Sinne des True and Fair Views vorzunehmen

Immobilieninvestition und -finanzierung kompakt Michaela Hellerforth 2014-06-02

Bei der Investition in und der Finanzierung von Immobilien herrscht in der Praxis leider immer noch das intuitive Vorgehen vor. Das vorliegende Buch hat es sich zur Aufgabe gemacht anhand vieler Beispiele und zahlreicher Abbildungen, das Reich der Investitionsrechnung und der damit zusammenhängenden Formeln und Methoden leicht verständlich und nachvollziehbar darzustellen. Zudem sind die Grundlagen der Eigen- wie der Fremdfinanzierung erläutert. Bei der Fremdfinanzierung geht es neben Kreditsicherheiten und kurzfristigen Finanzierungsformen, vor allem um die langfristige Fremdfinanzierung, so durch Realkredite und die damit zusammenhängenden Konditionen. Auch die Kundenfinanzierung wird thematisiert, ebenso wie die Besonderheiten der Bauträgerfinanzierung. Innovativen Finanzierungsformen in ihrer Anwendbarkeit für die Praxis ist ebenso ein breiter Raum gewidmet. Dabei geht es neben der Verbriefung, um die Mezzanine-Finanzierung bzw. Real Estate Private Equity, Debt-Equity-Swaps, Genussscheine, Derivate, Finanzierungsmöglichkeiten durch bestimmte Rechtsformen, wie der Immobilien-AG und als Spezialform der REITs, Non-Recourse-Finanzierungen und Kreditsubstitute, wie Factoring und Leasing. Auch das aktuelle Thema der Subprime-Krise wird in diesem Buch besprochen. Das Buch wendet sich an Immobilienunternehmen, Immobilieninvestoren sowie Auszubildende und Studierende immobilienwirtschaftlicher Fachrichtungen und ermöglicht einen Überblick über die traditionellen Formen sowie die aktuellen Entwicklungen in den Bereichen der Investition und der Finanzierung.

Die Bilanzierung von Anlageimmobilien im Vergleich zwischen HGB und den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) Tobias Frank 2006-07-11

Inhaltsangabe: Einleitung: Im Jahre 1957 wurde durch den „Treaty of Rome“ die Europäische Wirtschaftsgemeinschaft, bestehend aus 6 Mitgliedsländern, gegründet. Unter den Mitgliedsländern war auch Deutschland vertreten. Das ursprüngliche Ziel war die Errichtung eines gemeinsamen Marktes für Kohle und Stahl. Im Laufe der Zeit wurde versucht, aufgrund des freien Waren-, Personen-, Dienstleistungs- und Kapitalverkehrs, einen fairen Wettbewerb zwischen den Unternehmen sowie den Schutz der Verbraucherinteressen zu gewährleisten. Die Forderung nach einer internationalen, vergleichbaren Rechnungslegung wurde verstärkt durch den Druck der Kapitalmärkte und der Wirtschaft. So erließ die Europäische Union 2002 eine Verordnung, die alle kapitalmarktorientierten europäischen Unternehmen ab 2005 bzw. durch Ausnahmetatbestand spätestens ab 2007 verpflichtet, einen Abschluss nach den International Reporting Financial Standards (IFRS) zu erstellen. Dadurch gewann die internationale Rechnungslegung an Bedeutung. Die Philosophie des Handelsgesetzbuches wird hinsichtlich der vorsichtigen Bewertung durch die internationalen Standards teilweise durchbrochen. Zielsetzung der IFRS ist es, die Adressaten des Jahres- und Quartalsabschlusses mit entscheidungsrelevanten Informationen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu versorgen. Dabei sind die Grundstücke und Gebäude der Unternehmen eine nicht zu unterschätzende Größe im Jahresabschluss. So verfügten am 31.12.2004 die DAX 30 Unternehmen über Grundstücke und Gebäude mit einem Buchwert von über 170 Mrd. €. Dabei ist

festzustellen, dass dies bei mehr als der Hälfte der Gesellschaften einen Anteil von 10 – 43 % der Bilanzsumme darstellt, was die essentielle Bedeutung der Immobilienanlagen bei den Unternehmen zeigt. Grundstücke und/oder Gebäude werden, im Gegensatz zum HGB, nicht einheitlich bilanziert, sondern nach bestimmten Kriterien klassifiziert. Dabei kommt es bei der Bilanzierung zur Anwendung und Abgrenzung von verschiedenen IAS/IFRS. Primär werde ich den IAS 40 „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ fokussieren. „Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Land und/oder Gebäude, die gehalten werden, um Mieteinnahmen und/oder Wertsteigerungen zu erzielen“. Anschließend werde ich die Bilanzierung von Grundstücken und Gebäuden nach handelsrechtlichen Bestimmungen beschreiben, um anschließend eine synoptische Gegenüberstellung vornehmen zu [...]

Das internationale Sachverständigenwesen Marco Althaus 2013-05-14 Unsere Gesellschaft lebt im Zeitalter der schnellen Informationsverarbeitung. Täglich müssen ungeheure Mengen an Datenmaterial verarbeitet werden. Dies stellt erhebliche Anforderungen an das Know-how der Marktteilnehmer. Durch die fortschreitende Globalisierung findet man im Immobiliensektor in Deutschland immer mehr ausländische Investoren und Kapitalanlagegesellschaften, die Einzelimmobilien und ganze Portfolios erwerben. Umgekehrt diversifizieren deutsche (institutionelle) Investoren ihre Immobilienportfolios schon seit Jahren europaweit bzw. weltweit. Die weltweit unterschiedlichen Herangehensweisen an die Immobilienbewertung und damit natürlich auch die Unterschiede in der Kaufpreisfindung müssen, wenn man erfolgreich in diesem Markt bestehen will, im Detail bekannt sein, um erkennen und antizipieren zu können, woher die unterschiedlichen Bewertungen und Erwartungshaltungen rühren. In diesem Dschungel von neuen Informationen ist es wichtig, die Anwender zu sensibilisieren, Datenmaterial nicht ungeprüft hinzunehmen, sondern kritisch zu hinterfragen. Dr. Marco Althaus stellt sich mit diesem Buch dieser Herausforderung und gestaltet einen Leitfaden, der es ermöglicht, einen Einblick in die Struktur des Sachverständigenwesens und der Immobilienbewertung zu erhalten. Erläutert werden in diesem Buch die wichtigsten Wertbegriffe, die unterschiedlichen Vergleichswertverfahren, Wertdefinitionen und die Methoden der Wertermittlung, das Sachverständigenwesen, die Bewertungsgrundlagen und internationale Bilanzierungsvorschriften. (Aus dem Vorwort)

Bewertung und Rating von Golfanlagen Gerard Mayer 2009-03 Das Ziel dieser Untersuchung ist es, die dünne Publikationsdichte des Bewertungswesens in Bezug auf eine ganzheitliche Wertermittlungssystematik von Golfanlagen zu erweitern. Ganzheitlich bedeutet hier die Anwendung einer ausgewählten und begründeten Bewertungsmethode, inklusive einer entsprechenden qualitativen Beurteilung der Liegenschaft in Form eines Immobilienratings. Darüber hinaus wurde der nicht monetäre Aspekt in Form einer qualitativen Beurteilung der Golfanlage eingebunden, um eine ganzheitliche Betrachtung der Golfimmobilie garantieren zu können. Dafür war es notwendig, ein geeignetes Ratingverfahren speziell für Golfanlagen zu entwickeln. Dies geschah mit Hilfe eines entsprechenden Immobilienratings, das in vier Hauptkriterien (Markt, Standort, Objekt Gebäude und Objekt Golfanlage) und 49 Teilkriterien gegliedert wurde.

Europäische Immobilienbewertungsstandards David Lorenz 2001-09-10

Inhaltsangabe: Einleitung: Mit dem Zusammenwachsen Europas sowie der Einführung des Euro als gesetzliches Zahlungsmittel ab dem Jahre 2002 und dem damit verbundenen Wegfall der Währungsrisiken innerhalb der Europäischen Union wird ein Prozess eingeleitet, der in der Bildung eines einzigen europäischen Marktes seinen Abschluss finden wird. Im Zuge dieses Prozesses wird es zwangsläufig zu einer Harmonisierung der nationalstaatlich rechtlichen sowie steuerlichen und im Hinblick auf die Immobilienwirtschaft auch der immobilienbewertungstechnischen Standards kommen müssen. Die Frage nach dem Wert einer Immobilie oder eines Grundstückes stellt sich zu den unterschiedlichsten Anlässen, sei es zur Fundierung von Ankaufs- oder Verkaufsentscheidungen, zur Festlegung von Beleihungsgrenzen im Rahmen einer Kreditvergabe, zu Bilanzierungs- oder Versicherungszwecken, zur Performancemessung, zur Festlegung von Abgabenlasten im Rahmen der Besteuerung von Immobilien oder auch im Zuge von Vermögensauseinandersetzungen bei Scheidungen oder Erbschaften. Die Anlässe zur Bewertung von Immobilien sind europa- und auch weltweit größtenteils identisch; nicht jedoch die zur Wertermittlung herangezogenen Methoden und Verfahren. Die unterschiedliche kulturelle, politische und wirtschaftliche Geschichte in den einzelnen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union hat auch bei der Bildung der nationalen Immobilienmärkte zu unterschiedlichen Marktstrukturen, Geschäftspraktiken und Verhaltensweisen der Akteure auf dem Grundstücksmarkt geführt. Diese Immobilienmärkte wurden und werden immer noch als nationale bzw. regionale Teilmärkte angesehen, weshalb es diesem Bereich der Wirtschaft auch gelang, sich lange Zeit der zunehmenden Globalisierung der Märkte zu entziehen. Die grenzenlose Mobilität des anlagesuchenden Kapitals sowie die damit einhergehende stetige Zunahme grenzüberschreitender Investitionen wird jedoch auch für die Immobilienmärkte zu einem steigenden internationalen Standortwettbewerb führen. Es zeigt sich, dass nationale Immobilienmärkte weder getrennt von anderen Ländern noch ohne Bezug zu den internationalen Finanzmärkten betrachtet werden können. Somit wird eine Vereinheitlichung oder zumindest ein Vergleichsbarmachen der landestypischen Immobilienwertermittlungsstandards zunächst auf europäischer Ebene immer wichtiger. In diesem Zusammenhang steht die Veröffentlichung der "European Valuation Standards 2000" der TEGoVA (The European Group of Valuers [...])

Hedonische Modelle – Chancen und Anwendungsrestriktionen für die

Grundstückswertermittlung Sanftenberg, Anne 2015-06-15 In der vorliegenden Arbeit werden für Berliner Mietshäuser praktikable multiple Regressionsmodelle, sog. hedonische Modelle zur Wertermittlung von Mietwohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern entwickelt. Die hedonische Bewertungsmethode beurteilt Objekte nach ihren intrinsischen Werten und leitet den Wert aus deren charakteristischen Eigenschaften ab. Dabei liegt, jeweils für beide Nutzungsarten, der Fokus auf der Formulierung eines hedonischen Modells mit den relevanten wertbildenden Parametern und damit auf der Modellspezifikation und der Modellschätzung mit anschließender Modellvalidierung. Hedonische Modelle sind bereits ein vielseitig eingesetztes Instrument u.a. zur Erklärung der Preisentwicklung von Immobilien, zur Bestimmung der preisbildenden

Determinanten verschiedenster Immobilienarten oder auch zur Immobilienbewertung. Letztere Verwendungsmöglichkeit findet allerdings vornehmlich im europäischen Ausland, insbesondere in der Schweiz und im angelsächsischen Raum Anwendung, obwohl auch in Deutschland der Nutzen regressionsanalytischer Methoden bekannt ist und auch wertgeschätzt wird. Als klassische Renditeliegenschaft steht für den Eigentümer bzw. Investor bei einem Mietshaus die Ertragserzielung und Werterhaltung bzw. Wertsteigerung im Vordergrund. In der Wertermittlung wird dieser Tatsache durch die Anwendung des Ertragswertverfahrens bzw. auch alternativer Derivate des Ertragswertverfahrens wie beispielsweise der DCF-Methode, zur Ableitung von Marktwerten Rechnung getragen. Dennoch gelten vergleichsbasierte Methoden bzw. das Vergleichswertverfahren, aufgrund ihrer Marktnähe und geringeren Möglichkeit subjektiver Ansätze, als die besseren Verfahren für die Grundstückswertermittlung. Die intensive Auseinandersetzung mit Regressionsanalysen bzw. hedonischen Modellen ist gerechtfertigt, da diese Derivate des Vergleichswertverfahrens sind. Transaktionspreise Berliner Mietshäuser des Gutachterausschusses Berlin bilden hierbei die Datenbasis für die Spezifikation und Schätzung der hedonischen Modelle. Bewusst wird dabei, auf die Hinzunahme zusätzlicher externer Daten, zur Prüfung der vorhandenen Datenqualität im Hinblick auf die Zielstellung dieser Arbeit, verzichtet. Die Kombination aus einer theoretischen Untersuchung der wertbildenden Parameter des Ertragswertverfahrens und einer eingehenden empirischen Analyse des vorhandenen Datenmaterials führt zu den ersten Anhaltspunkten bzgl. der Spezifikation der Modelle, im Hinblick auf die Variablenauswahl und die funktionale Form. Anschließend werden in einem iterativen Prozess die Modelle geschätzt und die vermuteten einflussreichen Determinanten, unter Einhaltung der notwendigen Modellprämissen, auf deren Signifikanz geprüft. Zum Schluss steht die Validität der Modelle in Bezug auf deren Eignung zur Ermittlung von (hedonischen) Vergleichswerten bzw. zur direkten Ableitung von Marktwerten Berliner Mietshäuser im Vordergrund. Dabei wird auch auf die Stärken und Schwächen hedonischer Modelle eingegangen sowie auf die Frage unter welchen Voraussetzungen diese anwendbar sind. In the following work, multiple practical regression models have been developed for residential buildings in Berlin, so-called hedonic models to determine the value of rental apartment buildings and residential and commercial buildings. The hedonic appraisal method evaluates properties based on their intrinsic values and determines the overall value from these distinguishing characteristics. The focus for both usage types is on the formulation of a hedonic model with the relevant valuation parameters, and therefore on model specification and model estimation with subsequent model validation. Hedonic models are already a versatile instrument used in the real estate branch, for example for the explanation of real estate price developments, in the definition of price-shaping determinants for various real estate types, or in real estate appraisal. The last of these uses is primarily applied in EU countries other than Germany, in particular in Switzerland and the UK, although the use of regression-based methods is recognized and valued in Germany as well. As a classical example of an investment property, achieving profit and value conservation or value appreciation is paramount for the owner or investor of a rental building. The income approach to valuation

(Ertragswertverfahren), or alternative derivatives of this approach such as the discounted cash flow (DCF) method, is taken into consideration to determine the value of the property from existing market values. However, comparison-based methods such as the comparative-value method (Vergleichswertverfahren) are considered to be better approaches for property valuation due to their closeness to the market and reduced possibility of subjective approaches. A careful examination of regression analyses and specifically hedonic models is justified, as these are derivatives of the comparative-value method. The transaction prices of rental buildings in Berlin from the Berliner committee of valuation experts (Gutachterausschuss) constitute the data foundation for the specification and computation of the hedonic models used here. In light of the goals of this work, the author has deliberately not drawn on additional external data to test the quality of the data used. The combination of a theoretical investigation of the income approach valuation parameters, and a thorough empirical analysis of the data, yielded the first criteria regarding the specification of the models, particularly with regard to selection of variables and the functional form. Subsequently, the models were assessed in an iterative process and the assumed influential determinants were tested for significance in accordance with the assumptions of the model. In the end, the validity of the models was primarily based on its applicability for the determination of (hedonic) comparative values or for the direct derivation of these from the market values of Berliner rental buildings. The strengths and weaknesses of hedonic models and the question under which conditions they are applicable have also been examined.

Portfolio-Performance Silke Rieder 2010-03 Die Messung der Performance von Anlageprodukten gemeinsam mit der Beurteilung der Performanceleistung der Manager wurde in der Vergangenheit bereits in vielen Veröffentlichungen ausführlich behandelt. Die intensive Beschäftigung mit dem Thema ist im Vermögensverwaltungsgeschäft mit Privatkunden zum großen Teil durch die Institutionalisierung der Vermögensverwaltung bedingt, aber auch durch die Erbgeneration, die zum quantitativen Wachstum des angelegten Vermögens einen entscheidenden Beitrag liefert. In der institutionellen Vermögensverwaltung sind es vor allem die Globalisierung der Finanzmärkte und die zunehmende Komplexität der Finanzinstrumente, welche die Performancemessung und -analyse immer wieder vor neue Herausforderungen stellen. Ein weiteres Schrifttum zu diesem Thema zu erstellen erscheint insbesondere vor dem Hintergrund der drastisch veränderten Ausgangslage mit Zuspitzung der Finanzmarktkrise im Sommer 2008 als notwendig und wertvoll.

Barwertorientierte Fair Value-Ermittlung für Renditeimmobilien in der IFRS-Rechnungslegung Kathrin Köhling 2011

International Symposium on Theory and Practice in Transport Economics Resources for Tomorrow's Transport Eleventh International Symposium on Theory and Practice in Transport Economics, Brussels, 12th-14th September 1988.

Introductory reports and summary of discussions European Conference of Ministers of Transport 1989-10-31 This book contains the proceedings of the

Eleventh International Symposium on Theory and Practice in Transport Economics, held in Brussels, 12th-14th September 1988. The conference focused on resources for tomorrow's transport.

Bewertung von Spezialimmobilien Sven Bienert 2015-02-27 Dieser Titel bietet eine praxisorientierte Darstellung von Benchmarks, Risiken und Methoden im Rahmen von Bewertungsprozessen.

Zur Problematik der Fair Value Beurteilung von Immobilien nach den International Finance Reporting Standards Michael Gräuler 2008-02-06

Inhaltsangabe: Problemstellung: Die Europäische Union erfreut sich als größter Immobilienmarkt der Welt zunehmender Beliebtheit bei Investoren und Immobilienfonds. Der deutsche Markt profitiert dabei von einem gewachsenen Standing. Viele Investoren suchen daher auch auf dem deutschen Markt Möglichkeiten der Anlage in Immobilien. Für Furore sorgten in der nahen Vergangenheit die Übernahme großer Immobilientranchen der Viterra sowie der Erwerb des Deutschen Bank Carrés in Düsseldorf durch Immobilienfonds und sog. Reits (Real Estate Investment Trusts). In diesem Umfeld stoßen Investoren immer noch auf erhebliche Unterschiede in der europäischen Bewertungspraxis von Immobilien. Unterschiedliche gesetzliche Vorgaben, hinsichtlich der Bewertung von Immobilien, sind eher die Regel als eine Ausnahme. Ausgeprägte Bewertungskulturen finden sich insbesondere in Deutschland und den skandinavischen Ländern. In den südlichen Ländern Europas und den osteuropäischen Staaten, fehlt in der Regel eine verlässliche Datenbasis, die einen Vergleich von Grundstückswerten und Herstellungskosten von Immobilien ermöglicht. Die rechtliche Kodifizierung ist in den südeuropäischen Ländern als vergleichsweise schwach anzusehen. Diese Unterschiede in den Rahmenbedingungen der Immobilienbewertung führen daher zwangsweise zu abweichenden Wertanschauungen bei, qualitativ gesehen, vergleichbaren Immobilien. Insbesondere bei größeren Immobilienportfolios, die nach den Kriterien der International Financial Reporting Standards als Investment Property zu klassifizieren sind, stellen sich, auf Grund der unterschiedlichen Bewertungsansätze und den damit verbundenen abweichenden Verkehrswerteinschätzungen, Probleme bei der Beurteilung von Immobilien ein. Diese Auswirkungen reichen von der Einschätzung einer einzelnen Immobilie bis zur Beeinflussung der Beurteilung des Vermögens einer gesamten Unternehmung. Das bei den Investoren aus Amerika und dem asiatischen Raum beliebte Discounted Cash-Flow-Verfahren findet nicht in allen Ländern der Europäischen Union Anwendung. So bestehen beispielsweise in Italien keine verbindlichen Vorgaben zur Bewertungsmethodik. In Großbritannien wird mit einem Vergleichswertverfahren, unter Einbeziehung von Miet- und Pachtverhältnissen gerechnet, so dass eine Vergleichbarkeit von ermittelten Verkehrswerten keinesfalls gewährleistet ist. Durch die Anwendung des DCF-Verfahrens wird an dieser Stelle, insbesondere durch die Prognose künftiger [...]

Understanding China's Real Estate Markets Bing Wang 2021-01-05 China's economy has been transforming rapidly over the last 25 years. As a result, Chinese conurbations have changed remarkably, with cities expanding both vertically and

horizontally, and the physical environment acting as a medium for unprecedented urbanization. This has provided vast opportunities for investors, real estate developers, and service companies, but also presents huge challenges—as traditional city spaces have been reconfigured, environmental risks and the volatility of real estate markets increased. However, as engagement with China is becoming strategically important for many, forming a synthesized lens through which to read China across the vicissitudes of its real estate sector bears historic significance. By offering an insightful framework and structure for understanding China's variegated real estate dynamics, players, and markets, *Understanding China's Real Estate Markets* codifies the principles and practices of real estate development, finance, and investment in China and builds foundations for future academic research and practical knowledge in shaping and engaging the urban environment within China and beyond.

Realloptionen im Kontext der Immobilienbewertung unter Berücksichtigung von Energieeinsparungen Ceylan Serdal 2010-02-02 Inhaltsangabe: Problemstellung: Die differenzierte Betrachtung von Chancen und Risiken einer Investition ist heute - in Anbetracht der angelsächsischen Immobilienmarktkrise und der daraus resultierenden globalen Rezession hoch aktuell. Denn nur wenn es möglich ist, die vorhandenen Potenziale zu erkennen und deren Risiken mit sachgerechten Methoden und Verfahren einzupreisen, wird es gelingen, weiterhin erfolgreich zu investieren. Andernfalls besteht die Gefahr von Finanzierungs- und Tilgungsproblemen. In der Regel werden bisher Entscheidungen für oder gegen eine Investition in Immobilien klassischerweise auf der Grundlage des Kapitalwertes getroffen. Hierbei stellt sich jedoch ein Entscheidungsproblem dar, d.h. entweder wird sofort investiert, oder für immer darauf verzichtet. Diese Diplomarbeit soll einen Beitrag zur Übertragung moderner Ansätze auf die Bewertung von Immobilien leisten. Wertsteigerungs-, aber auch Energieeinsparungspotenziale von Immobilien sollen aufgezeigt, und hierfür adäquate Bewertungsverfahren vorgestellt werden. Beispielsweise sind in Verbindung mit unbebauten Grundstücken, aber auch Emissionsrechten Flexibilitäten verbundenen, die jedoch durch die in der Praxis angewandten Wertermittlungsverfahren nicht ausreichend berücksichtigt werden können. Aus der Investitionsrechnung ist die Realloptionsanalyse bekannt, die unter solchen Umständen herangezogen wird, um Unsicherheiten erfassbarer zu machen. Gang der Untersuchung: In Kapitel 1 wird zunächst der Untersuchungsgegenstand definiert, um nachfolgend eine mehrdimensionale Betrachtung dessen wiederzugeben. In Kapitel 2 werden die verschiedenen aktuell angewandten Bewertungsverfahren für Immobilien vorgestellt. Dabei werden zuerst die Verfahren erläutert, welche in der gutachterlichen Praxis Anwendung finden. In einem nächsten Schritt werden die nicht normierten Verfahren, zu denen auch gängige internationale Verfahren zählen, erläutert und mit den normierten Verfahren verglichen. Ein besonderes Augenmerk wird auf die unterschiedliche Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes bzw. Diskontierungszinssatzes gerichtet. Hiernach wird im 3. Kapitel das Realloptionsverfahren (ROV) vorgestellt. Mit Hilfe dieses Ansatzes können Handlungsmöglichkeiten (im speziellen Opportunitätskosten einer sofortigen und irreversiblen Entwicklung), für die die herkömmlichen Ansätze nicht ausreichen, beurteilt werden. Im weiteren Verlauf werden Arbeiten vorgestellt, die mögliche

[...]

Vorteilhafte Erwerbsstrategien für die eigengenutzte Wohnimmobilie als

Altersvorsorge Florian Müller 2009-05-12 Inhaltsangabe: Einleitung: Neben der internationalen Finanzkrise dominiert in der Berichterstattung nationaler Medien aktuell vor allem das Thema Altersvorsorge. Dabei stehen insbesondere die traditionelle Alterssicherung im Rahmen der Gesetzlichen Rentenversicherung (GRV) und ihre künftige Finanzierung in der Kritik. Angesichts der erheblichen Veränderungen in der demographischen Struktur der Bundesrepublik Deutschland ist das Problem dabei klar ersichtlich: So gibt es im Verhältnis zu den Rentenempfängern immer weniger Beitragszahler. Damit ist absehbar, dass die Beiträge zur GRV mittelfristig nicht ausreichen werden, um den Kapitalbedarf zu decken. Die Bundesregierung verabschiedete als Reaktion auf diese Entwicklung schrittweise Reformen am Rentensystem. Ein Bestandteil dabei war die Schaffung staatlich geförderter Vorsorgeprodukte, um die freiwillige Alterssicherung zu bestärken. In den Bereich der privaten Altersvorsorge ist dabei das mietfreie Wohnen in der eigenen Immobilie einzuordnen, die immer noch die favorisierte Form der Alterssicherung darstellt. Das Hauptziel dieser Arbeit ist es zu untersuchen, ob es unter Renditegesichtspunkten vorteilhafter ist, zunächst zur Miete zu wohnen und parallel vorzusorgen, um zu Rentenbeginn mit dem verzinnten Kapital eine eigene Immobilie zu erwerben, oder ob es sinnvoller ist, sich bereits während der Erwerbsphase für den Kauf einer eigengenutzten Wohnimmobilie als Altersvorsorge zu entscheiden. Die Ergebnisse aus den Modellberechnungen sollen Aufschluss darüber geben, inwieweit die Anlageentscheidung dabei von den Ausprägungen der verschiedenen Einflussvariablen abhängt. Im Rahmen einer weiteren Analyse wird untersucht, wie sich das Inkrafttreten des Eigenheimrentengesetzes zum 01.08.2008 auf die Vorteilhaftigkeit der beiden Anlagealternativen auswirken wird. Gang der Untersuchung: Mit einer allgemeinen Darstellung der Altersvorsorge in Deutschland bildet Kapitel 2 die Basis dieser Arbeit. Dabei werden zunächst die demographische Entwicklung und ihre Auswirkungen auf das System der Alterssicherung aufgezeigt. Sie lassen den Handlungsdruck erkennen, der dazu führte, das bestehende System der Altersvorsorge in ein 3-Schichten-Modell umzuwandeln. Nach einer ausführlichen Darstellung des Modells rundet die Einordnung der Immobilie in diese modifizierte Form der Alterssicherung Kapitel 2 ab. Anschließend werden in Kapitel 3 Erwerbsstrategien für die eigengenutzte Immobilie als Altersvorsorge und ihre [...]

Immobilienökonomische Methoden zur Entscheidungsunterstützung und Planung

Steffen Metzner 2018-07-24 Immobilienanlagen bilden gesamtwirtschaftlich und bezogen auf Eigentümergruppen, Investitionsziele und Nutzungsarten hohe Vermögenspositionen. Bei Investitionen und im täglichen Bestandsmanagement sind Entscheidungen zu treffen, die oft einen signifikanten Einfluss auf die weitere Entwicklung von Werten und Erträgen ausüben. Diese immobilienwirtschaftlichen Entscheidungen müssen durch fundierte Analysen vorbereitet und mit geeigneten Kennzahlen unterstützt werden. Oft werden dazu DCF-Kalkulationen und Renditeberechnungen genutzt. Zu hinterfragen ist, ob Barwert bzw. IRR tatsächlich immer die primären Entscheidungskriterien im Bereich Akquisition,

Portfoliomanagement und Controlling sein sollten oder ob andere Performance-Kennzahlen und Analyse- methoden fallweise leistungsfähiger und zielbezogener sind. Das vorliegende Buch zeigt Beurteilungs- und Auswahlkriterien auf und systematisiert die in Literatur und Praxis unterschiedlich beurteilten alternativen Ansätze der Entscheidungsunterstützung. Die Methoden bleiben rein akademisch, wenn die benötigten Eingangsdaten nicht zeitnah und in guter Qualität bereit stehen. Wichtige Basisparameter der Immobilienperformance sind beispielsweise Mietentwicklung, Kostenstruktur, Leerstandsrisiko, Instandhaltung und Wertveränderung. Diese Größen müssen adäquat geplant bzw. prognostiziert werden. Ausgehend von der einfachen Schätzung mittels Delphi-Methode bis hin zu komplexen mathematisch-statistischen Lösungen wie ARIMA und VAR werden unterschiedliche Prognosemethoden vorgestellt, die aus häufig bereits vorliegenden Informationen (z. B. Messungen, Beobachtungen, Erfahrungswerte, Datenreihen) schlüssig Zukunftsbilder ableiten können. Anwendungsbeispiele findet man primär in anderen Branchen wie z. B. der Finanz- und Versicherungswirtschaft oder im produzierenden Gewerbe. In der Immobilienbranche ist eine eher abwartende Haltung erkennbar. Durch Kombination von Theorie, Studien und Praxiserfahrung werden interessante Entwicklungswege aufgezeigt.