

## Praxishandbuch Wertermittlung von Immobilieninvestments

Von Hubert Geppert, Ullrich Werling und Bernd Milke (Hrsg.): *Praxishandbuch Wertermittlung von Immobilieninvestments*, Immobilien Manager Verlag IMV GmbH & Co. KG, 2009. 460 Seiten, gebunden, 24 x 17 cm, Euro 69,00. ISBN 978-3-89984-198-5

Das Praxishandbuch „Wertermittlung von Immobilieninvestments“ behandelt die wesentlichen ertragsbasierten Bewertungsmethoden für Renditeimmobilien aus deutscher und angelsächsischer Sicht. Hierzu zählen im Einzelnen das normierte Ertragswertverfahren, Investment Method, Income Approach und Discounted Cash Flow Method.

Die Methoden werden in Kapitel A nach der wichtigen Definition der zugrundeliegenden Wertbegriffe hinreichend ausführlich dargestellt und inhaltlich in gelungener Weise voneinander abgegrenzt, ohne den vergeblichen Versuch einer Rangfolge unternehmen zu wollen.

Der Schwerpunkt der methodischen Ausführungen liegt naturgemäß auf dem Ertragswertverfahren und der DCF Method mit erfreulich klaren Beschreibungen der notwendigen Eingangsparameter. Auf zwölf Seiten werden außerdem gut strukturiert Hinweise für die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände gegeben.

Im zweiten und dritten Kapitel folgen an geeigneten Stellen kompakt dargestellt auch Varianten wie das Pachtwertverfahren oder die Beleihungswertermittlung. Die Methoden werden anschaulich durch Beispiele nachvollziehbar beschrieben.

Der Leser lernt in einem Abschnitt über Immobilienbewertung im Ausland auf 55 Seiten auch einige länderspezifische Besonderheiten von Investmentmärkten, institutionellen Aspekten (Sachverständigenwesen, Wertbegriffe, Maßeinheiten), Datenquellen und Kennzahlen in Westeuropa, USA und Asien kennen, die gut als Einstiegsinformationen in neue Märkte dienen können.

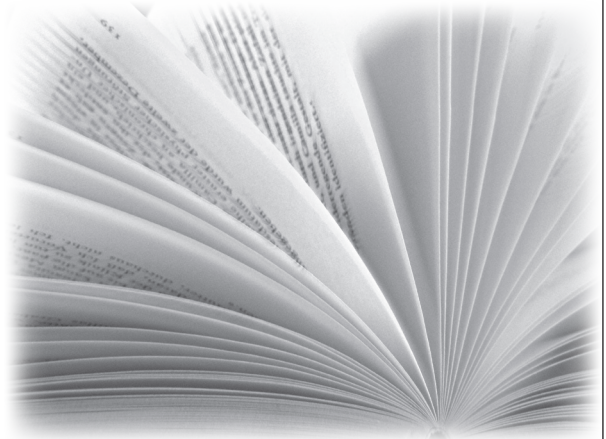
Das Handbuch wendet sich mit einer multinationalen Perspektive auf Märkte und Methoden speziell an global agierende Bestandhalter und Bewertungssachverständige. Für den Anwender besonders relevant sind die fünf Abschnitte von Kapitel B mit 212 Seiten zur praktischen Wertermittlung in den fünf gängigsten Nutzungsarten von Renditeimmobilien, darunter auch Spezial- und Betreiberimmobilien am Beispiel von Hotels und Seniorenimmobilien. Unterschiedliche Gebäudekonzepte innerhalb der Nutzungsarten werden dabei in den einzelnen Abschnitten angemessen differenziert behandelt, wie es den Spezialisierungen der jeweiligen Autoren entspricht.

Im Abschnitt über den Wohnsektor wird auf insgesamt 18 der 34 Seiten gelungen auf die besonderen Anforderungen bei der Bewertung von Wohnportfolios und Wohnungsgesellschaften eingegangen. Der Leser bekommt auf diese Weise einen gründlichen Überblick über die wertbestimmenden, heterogenen Eigenschaften der diversen Bewertungsobjekte.

Gesondert dargestellt werden in kompakter Form auf rund 60 Seiten zudem Aspekte der Immobilienwertermittlung bei Kreditaufnahmen, in der Bilanzierung (nach HGB und IFRS) sowie bei Kapitalanlagegesellschaften (Kapitel C). Auf bevorstehende Änderungen in der deutschen ImmoWertV ab 2010 wird angemessen eingegangen.

Mit der Synopse von WertV und dem Entwurf der ImmoWertV per Kabinettsbeschluss vom 1. April 2009 im Anhang des Handbuchs werden Leser sich auch dann gut zurechtfinden, wenn einzelne Passagen der ImmoWertV bis zu deren endgültiger Ratifizierung noch geändert werden sollten.

Das Buch soll nach und nach durch weiterführende Informationen über regionale Märkte auf der Internetseite der Herausgeber ergänzt werden, auf die



allerdings im Text zu wenig hingewiesen wird. Am Ende der einzelnen Abschnitte finden sich neben Quellenhinweisen auch weiterführende Literaturempfehlungen. Ein ausführliches Stichwortverzeichnis enthält erfreulicherweise viele Querverweise auch zwischen den Beiträgen der insgesamt zwölf Autoren. Ebenfalls hilfreich sind Adressen und Quellen für Marktdaten im Anhang, die allerdings im Einzelnen etwas überholt werden könnten.

Das Handbuch ist ein nützliches und umfassendes Arbeitsmittel für Praktiker im Bereich Immobilien-Wertermittlung. Es stellt die aktuellen ertragsbasierten Methoden der Wertermittlung ausführlich in einem multinationalen Kontext dar. Dabei folgt es einem Konzept und Aufbau, in dem sich der Leser auf Anhieb gut zurechtfindet. Das Buch kann sich darüber hinaus besonders durch die praxisnahen, nutzungsartbezogenen Ausführungen zu Mikro- und Makrostandorten auch als ein hilfreiches Instrument bei der Durchführung von Investitionsrechnungen oder Markt- und Standortanalysen erweisen.

*Dr. Björn-Martin Kurzrock,  
Juniorprofessor,  
Fachgebiet Immobilienökonomie,  
Fachbereich ARUBI,  
Technische Universität Kaiserslautern*

*Zu beziehen über:  
KreditwesenService GmbH  
Frankfurt am Main  
Telefax 069 / 707 84 00  
Telefon 069 / 97 08 33-21  
(Brigitte Wöllner)*