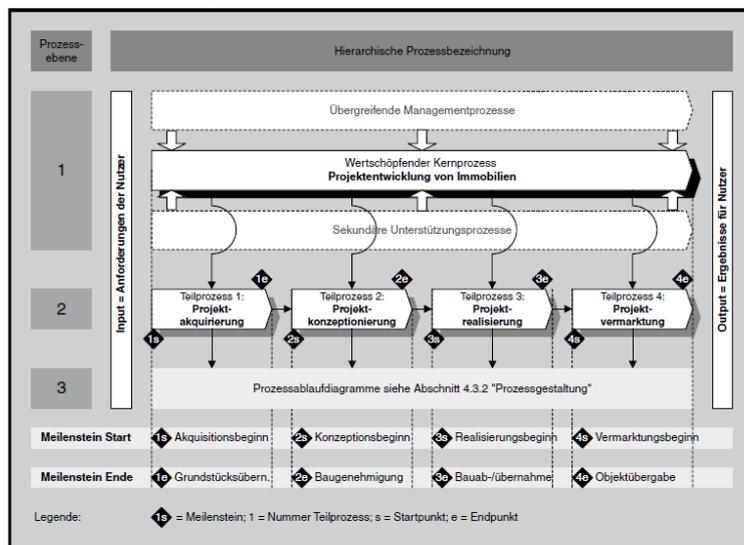


2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung (IBE)

- 0. Organisation
- 1. Institutionelle Grundlagen
- 2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung
- 2.1 Überblick
- 3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

Phasenmodell

Prozessmodell aus der Immobilienprojektentwicklung mit Maßnahmen/Handlungen sowie resultierenden Ergebnissen/Milestones...



Kann man aufgrund des gleichen Projektcharakters auch in der Immobilienbestandsentwicklung nutzen, wobei **die Nutzungsphase integriert werden muss...**

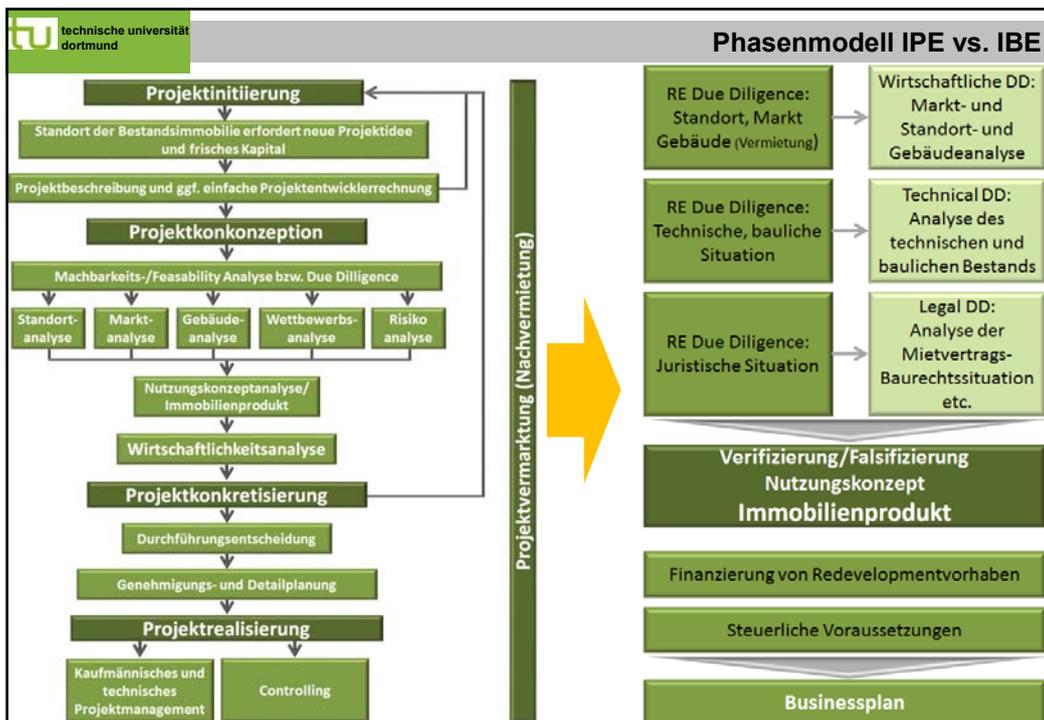
Phasenmodell

Aus dem Prozessmodell resultieren in der Immobilienprojektentwicklung die folgenden Handlungsfelder:

- Handlungsfeld 1: Standort- und Stakeholderanalysen**
- Handlungsfeld 2: Baurechtsprüfung mit Grundstückssicherung und regionaler Baukostenanalyse**
- Handlungsfeld 3: Entwurf Nutzungskonzept mit Bautypen und Flächenaufteilung**
- Handlungsfeld 4: Vermarktung und Wirtschaftlichkeitsbewertung des Projektes**

Diese Handlungsfelder existieren auch in der Immobilienbestandsentwicklung mit folgenden Spezifikationen und Erweiterungen...

46
© Univ.-Prof. Dr. M. Nadler



Vor dem Ankauf ist eine umfassende Immobilienanalyse erforderlich, um die Stärken und Schwächen zu bestimmen:



Eine derartige Immobilienanalyse wird als sog. „**due diligence**“ bezeichnet (= **Prüfung mit besonderer Sorgfalt**)! Sie wird vom Investor/Käufer beauftragt zur Überprüfung von Kennzahlen (z.B. Flächen), Qualitäten (z.B. Boden oder Gebäudesubstanz) und vor allem (Miet-)verträgen!

1. Standort- und Marktanalyse

= **wirtschaftliche Due Diligence** mit fixem Standort und offener Immobilien-nutzung (Analyse Standorteignung vor dem Hintergrund Marktkonditionen)



Keine neuen methodischen u. inhaltlichen Ansätze i.V.z. IPE! (inhaltlich: **NWA/AHP zur Mikrostandortbewertung für unterschiedliche Nutzungsideen (Anpassung SF und Gewichte)**)

IBE-Handlungsfeld 1: Standort und Markt

0. Organisation
1. Institutionelle Grundlagen
2. Handlungsfelder

1. Standort- und Marktanalyse = **wirtschaftliche Due Diligence** mit fixem Standort und offener Immobilien-nutzung (Analyse Standorteignung vor dem Hintergrund Marktkonditionen)

Marktanalyse

- Angebotsanalyse**
 - Flächenbestand**

Bestandsaufnahme:

 - Lagequalitäten
 - regionale Verteilung
 - Objekttypen und -größen
 - Branchenstruktur
 - Angebotsniveau
 - Alter und Zustand
 - Baufertigstellungen
 - Ausstattungsniveaus
 - Leerstandsdaten
 - Planung**

Ermittlung geplanter Flächen

 - differenziert nach:
 - Flächen im Bau
 - Flächen in Planung
 - Objekttypen und -Größen
 - Mittelfristige Flächenangebote
 - Ausstattungsniveaus
 - Investoren und zukünftige Nutzer
- Nachfrageanalyse**
 - Preisanalyse**

Erhebung von Miet-/Kaufpreisen

 - differenziert nach:
 - Bestandsmieten
 - Spitzenmieten
 - Mietspiegel
 - Konditionen/ Incentives
 - Neuvermietungen
 - Anzeigenauswertung
 - Bodenrichtwerte
 - Durchschnittsmieten
 - aktuelle Transaktionen
 - Vervielfältiger
 - Flächenbedarf**

Bedarfsermittlung differenziert nach:

 - Flächengesuche (nach Lage-/Qualität)
 - Vermietungsleistungen
 - Prognosen zur Bedarfsentwicklung
 - Verdrängungseffekte
 - Agglomerationseffekte
 - Absorptionsrate
 - Potenzialanalyse**

Erhebung sektorenspezifischer Kenngrößen:

 - Sektorale Marktentwicklungen
 - Mögliche Steigerungsraten
 - Auslastungsgrade
 - Umsätze
 - rechnerische Flächenpotenziale
 - branchenspezifische Mietbelastbarkeit
 - Hochrechnung der Umsatzmieten

50
© Univ.-Prof. Dr. M. Nadler

Keine neuen methodischen u. inhaltlichen Ansätze i.V.z. IPE!
(inhaltlich: **quantitative Marktanalyse für ausgewählte (unterschiedliche) Immobiliennutzungen im Objekt.**)

IBE-Handlungsfeld 2: Gebäude(entwurf) u. Nutzungskonzept

0. Organisation
1. Institutionelle Grundlagen
2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung
2.3 Gebäude(entwurf) und Nutzungskonzept
3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

2. Entwurf Nutzungskonzept = **technische Due Diligence** mit fixem Gebäude und offener Immobilien-nutzung (Anpassung der Flächenaufteilung und Gebäudeausstattung)

- Auf der Basis einer gegebenen Gebäudekonstruktion (vorgegebene ArchiCAD-Pläne für alle Geschosse) versuchen Sie im Gebäude ihr neues Nutzungskonzept unterzubringen.
- Dabei erfolgt im Unterschied zum Neubau keine Orientierung an bestehenden Neubauobjekten/Immobilientypen sondern am besten an vergleichbaren (erfolgreichen) Redvelopments (= **Analogiemethode**):
 - Identifikation von mind. drei erfolgreich am Markt platzierten Projekte mit erprobten, vermeintlich zukunftsfähigen Nutzungskonzepten mit vergleichbaren Standortgegebenheiten
 - Analyse der erfolgsrelevanten Faktoren dieser Projekte, die wiederum als Entscheidungsgrundlage für die Standortsuche anzuwenden sind (→ da der Standort fix ist, kann die Analogiemethode bezogen auf die Standortfaktoren nur eine Verifikation/Falsifikation als Ergebnis haben)

51
© Univ.-Prof. Dr. M. Nadler

Keine neuen methodischen u. inhaltlichen Ansätze i.V.z. IPE!
(inhaltlich: **Vereinfachung da kein kompletter Entwurf mehr erforderlich ist aber die Suche nach alternativen, gelungenen Redevlopmentbeispielen notwendig ist.**)


technische universität dortmund

IBE-Handlungsfeld 2: Gebäude(entwurf) u. Nutzungskonzept

0. Organisation
 1. Institutionelle Grundlagen
 2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung
 2.3 Gebäude(entwurf) und Nutzungskonzept
 3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

2. Entwurf Nutzungskonzept = **technische Due Diligence** mit fixem Gebäude und offener Immobilien-nutzung (Anpassung der Flächenauf- teilung und Gebäudeausstattung)

Flexibilität von Wertschöpfung erhalten

- Was ist mein Nutzungskonzept (Produkt)?
- Wie ist mein Nachnutzungs-Konzept?
- Welche Nutzer (Kunden) spreche ich an? Und wie erreiche ich sie?
- Wer sind die Wettbewerber?
- Worin liegt die Wertschöpfung im Projekt?
- Wie funktioniert der Exit?



52
 © Univ.-Prof. Dr. M. Nadler


technische universität dortmund

IBE-Handlungsfeld 2: Gebäude(entwurf) u. Nutzungskonzept

0. Organisation
 1. Institutionelle Grundlagen
 2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung
 2.3 Gebäude(entwurf) und Nutzungskonzept
 3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

2. Entwurf Nutzungskonzept = **technische Due Diligence** mit fixem Gebäude und offener Immobilien-nutzung (Anpassung der Flächenauf- teilung und Gebäudeausstattung)

Fallbeispiel: Gebäude 3-Modell vorhanden (vollständige Massenmodell)
Aber erforderlich: Trennung ABRISS vs. NEUBAU/ERWEITERUNG vs. MODERNISIERUNG/BESTAND (Instandsetzung/Wiederherstellung)



Hierfür gibt es in ArchiCAD ein Tool/Hilfestellung: Im sog. „Umbau-Status“ (siehe Download) erfolgt eine automatische Trennung auf Listenebene (Mengenkomponente) in die oberen drei Bereiche (je nach Nutzungsart).

53
 © Univ.-Prof. Dr. M. Nadler

tu technische universität dortmund

IBE-Handlungsfeld 2: Gebäude(entwurf) u. Nutzungskonzept

2. Entwurf Nutzungskonzept = technische Due Diligence mit fixem Gebäude und offener Immobilien-nutzung (Anpassung der Flächenauf- teilung und Gebäudeausstattung)

Ergänzend erforderlich: **Gebäudeanalyse** (Wdh. Bachelor)

Erfassung der Gebäudeschadstoffe

- Gefährdungspotential durch Gebäudeschadstoffe
 - für derzeitige und zukünftige Nutzer
 - bei Abbruch- und Umbaumaßnahmen
- Schadstoffgruppen
 - Asbest
 - PCB + PAK
 - Holzschutzmittel
 - Schimmelpilze + Bakterien
- Fachgerechter Ausbau und Entsorgung bei Umbau / Abbruch

Gebäudehülle

- Undichtigkeiten
- unzureichender Wärmeschutz
- fehlende Sicherheits- einrichtungen
- mangelnde Standsicherheit

Technische Gebäudeausrüstung

- überalterte Anlagen
- Gebäudeschadstoffe

Innenausbau

- veralterter Standard
- fehlerhafte Ausführungen

Asbestzement

PCB

54 @ Univ.-Prof. Dr. M. Nadler

tu technische universität dortmund

IBE-Handlungsfeld 2: Gebäude(entwurf) u. Nutzungskonzept

Inhalte (Bestands-)Gebäudeanalyse:

Quick Checkphase

- Drittverwendbarkeit der Gebäudestruktur überprüfen (Lassen sich Gebäude- tiefe, Geschosshöhe, Achsraster, Tragkonstruktion, Fassade und Gebäude- technik anderweitig nutzen oder geben Sie eine Nutzung vor?)
- Bestehen erkennbare wesentliche technische Hindernisse für das Redevelopment/die neue Nutzung?

Iniitierungsphase

- Status quo der technischen Gebäudeunterlagen auswerten (Pläne, Statik, Haustechnik, technische Erschließung)
- Technische Varianten auf Basis der Nutzungsideen entwickeln, Bedarfsanalyse mit dem potentiellen Nutzer erstellen und Bedarf mit den Möglichkeiten der Bestandsimmobilie abgleichen
- Technische Gebäudeausstattung auf Anforderungs- und Gebrauchstauglich- keit prüfen (TGA-Ampel)
- Verwendbarkeit vorhandener Infrastruktur prüfen (Straßen, Wege, Medien)
- Mögliche Gebäudeerweiterungen technisch einschätzen (Aufstockung, Anbau)
- Brandschutztechnische Aspekte überprüfen (Einhaltung Vorschriften)
- Überprüfung denkmalschutzrechtliche Auflagen bei der Umsetzung
- Besonderer Rückbaubedarf?

55 @ Univ.-Prof. Dr. M. Nadler

0. Organisation

1. Institutionelle Grundlagen

2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung

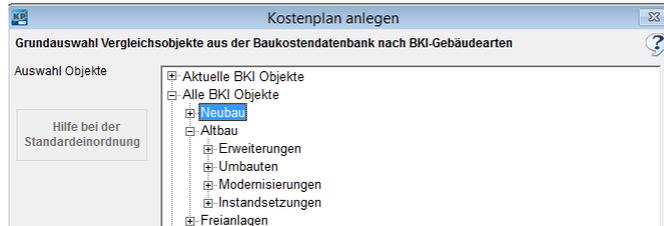
2.4 Baurechtsanalyse u. Baukostenanalyse

3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

3. Baurechtsprüfung und Baukostenanalyse

= **juristische Due Diligence** mit fixem Grundstück und Gebäudekonstruktion und offener Immobiliennutzung

- **Analog zu IPE müssen Sie prüfen, inwiefern vorhandene B-Pläne bzw. generell das BauGB/BauNVO konform mit Ihrem Nutzungskonzept ist (**Genehmigungsprüfung**, hier B-Plan Nr. 5275/15 mit Kerngebiet).**
- **Grundlage für die Kostenplanung ist auch hier die Abrechnung früherer Projekte, die im **BKI** dokumentiert ist. Aber genutzt wird hier:**



- **Unverändert zu beachten ist die**
 - **Indexierung der Baupreise,**
 - **Regionalisierung der Baupreise und**
 - **umsatzsteuerliche Analyse (Brutto-/Nettorechnung je nach Nutzungsart)!**

58

@ Univ.-Prof. Dr. M. Nadler

0. Organisation

1. Institutionelle Grundlagen

2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung

2.4 Baurechtsanalyse u. Baukostenanalyse

3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

3. Baurechtsprüfung und Baukostenanalyse

= **juristische Due Diligence** mit fixem Grundstück und Gebäudekonstruktion und offener Immobiliennutzung

- **Grundstücks-, besser Ankaufskosten liegen fest (aufgrund gefordertem Mindestpreis) = KG 100**
- **Herrichtungs- und Erschließungskosten (KG 200) werden relevant, wenn Sie das gesamte Gebäude oder Teil innerhalb des Gebäudes abreißen wollen (mit anschließender IPE)**
- **Ein Großteil der (Roh-) Baukonstruktion (KG 300) kann genutzt werden (z.B. Gründung, Außenwände, Decken, etc). Manches muss auf der 2. Kostenebene angepasst/ergänzt werden. Dies gilt auch und gerade für die technische Gebäudeausstattung (KG 400).**
- **Ausstattungskosten wie Baunebenkosten (KG 600/700) fallen in ähnlicher Höhe wie im Development (IPE) an.**
- **Wenn die bestehende Infrastruktur in Form der Außenanlagen erhalten werden soll, fallen in KG 500 keine/kaum Kosten an.**
- **Darüber hinaus ist grundsätzlich für KG 300/400 zu differenzieren zwischen**
 - **Abriss bestehender Bauelemente**
 - **Neubau/Erweiterung (der möglichen Gebäudeflächen) oder**
 - **Reine Instandsetzung/Modernisierung bestehender Bauelemente.**

59

@ Univ.-Prof. Dr. M. Nadler


technische universität dortmund

IBE-Handlungsfeld 3: Baurechtsprüfung u. Baukostenanalyse

3. Baurechtsprüfung und Baukostenanalyse

= **juristische Due Diligence** mit fixem Grundstück und Gebäudekonstruktion und offener Immobiliennutzung

- Je mehr von der bestehenden Bausubstanz erhalten werden soll (z.B. Außen- und Innenwände) umso mehr ist die nicht die Kostengruppe der 1. Ebene sondern der 2. und 3. Ebene relevant, d.h. Bauelemente oder Komponenten. Diese können in ArchiCAD direkt aus der Datengrundlage entnommen werden:

Navigator - Projekt-Mappe

- [-] Listen
 - [+] Elemente
 - [+] Komponenten
 - [+] Raumbereiche
 - [-] Basic
 - F: Nettoflächen / Geschosse
 - F: Nettoflächen /Raumkategorien
 - F: NGF - BGF / Geschosse
 - F: NGF - BGF / Raumkategorien
 - F: Räume /Gesch./Wohn./R.kat.
 - F: Räume, Elemente /Geschosse 1
 - F: Räume, Elemente /Geschosse 2
 - F: Räume, Elemente /Wohnungen 1
 - F: Räume, Elemente /Wohnungen 2
 - F: Räume, Wände / Geschosse 1
 - F: Räume, Wände / Geschosse 2
 - F: Räume, Wände / Wohnungen 1
 - F: Räume, Wände / Wohnungen 2
 - F: Rauminhalt / Geschosse

Zusammenfassung der Flächen; Gewünschte Flächen oder Komponenten oder Bauelemente auswählen

Ausgewählte Liste erscheint auf dem Bildschirm und kann in verschiedenen Dateiformaten über die Funktion „Ablage → Sichern als“ ausgegeben werden

Keine neuen methodischen u. inhaltlichen Ansätze iVz. IPE! (inhaltlich erfolgt nur die Genehmigungsprüfung (bei feststehendem Baurecht) und die dreigeteilte Baukostenschätzung).

60
© Univ.-Prof. Dr. M. Nadler


technische universität dortmund

IBE-Handlungsfeld 3: Baurechtsprüfung u. Baukostenanalyse

3. Baurechtsprüfung und Baukostenanalyse

= **juristische Due Diligence** mit fixem Grundstück und Gebäudekonstruktion und offener Immobiliennutzung

Normalerweise auch erforderlich: (Bestands-) Mieteranalyse

- ❖ Im Gegensatz zum Development existieren bei Redvelopments häufig noch Bestandsmieter
- ❖ Erforderlich ist deshalb: Analyse bestehender MIETVERTRÄGE (Bachelor!)



```

graph TD
    A[Identifizierung, Generierung und Sicherung des Redevlopermenterfolgspotentials]
    B[Nachhaltige Ertragskraft]
    C[Kosteneffizienz]
    D[Mieterausbau]
    E[Mietermix]
    F[Mieterbonität]
    G[Kaltmiete]
    H[Vertragsstrukt.]
    I[Nebenkosten]
    J[Kostenverhalten/-beeinflussbarkeit]
    
    B --> A
    C --> A
    D --> B
    E --> B
    F --> B
    G --> B
    H --> B
    I --> C
    J --> C
    
```

Ausgewähltes Redevlopermentobjekt ist leerstehend!

61
© Univ.-Prof. Dr. M. Nadler


 technische universität dortmund

IBE-Handlungsfeld 4: Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse

4. Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse = **wirtschaftliche Due Diligence**

Methodischer Ansatz aus IPE (und auch BA) bleibt erhalten:
 a) Absatzpolitische Instrumente des Immobilienmarketings sind auch in der IBE nutzbar!
 b) Eine **dynamische, investitionsrechnerische Modellierung** ist unverzichtbar!

ABER: Erweiterung/Modifizierung der Analyse auf 3 Ebenen:

- Alle** Lebenszyklusphasen/-perioden werden integriert, woraus eine umfassende **lebenszyklusorientierte Immobilienbewertung** resultiert!
- Neue Bestandteile müssen in der Machbarkeit der Bestandsentwicklung unmittelbar integriert werden, insbes.:
 - (Projekt-/Bestands-)Finanzierung
 - staatlicher Einfluss
 - Nutzungskosten der Gebäude
- Integration **Immobilienrentabilitäten** sowie **Risikomanagement** als Hilfsmittel zur Immobilienvermögensentwicklung

Zusammenfassend ist i.V.z. IPE eine völlig neue methodische Modellierung des Immobilienvermögens (= Eigen- u. Fremdkapitalwert) als Basis für die IVE erforderlich (mit neuen Inhalten wie Förderungen, Steuern oder Risiken)!

62
 © Univ.-Prof. Dr. M. Nadler


 technische universität dortmund

IBE-Handlungsfeld 4: Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse

4. Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse = **wirtschaftliche Due Diligence**

Methodischer Ansatz aus IPE (und auch BA) bleibt erhalten:
dynamische, investitionsrechnerische Modellierung

ABER: Erweiterung/Modifizierung der Analyse auf 3 Ebenen:

- Alle** Lebenszyklusphasen/-perioden werden integriert:

$t = 0$ CF_0	$t = 1$ CF_t	\dots	$t = n$ CF_n
-------------------	-------------------	---------	-------------------

<p>Entwicklungsperioden $t = 0, 1, \dots, m$ mit $t = 0 = 1.1.2016$ Periodenzuordnung entsprechend Prozessabläufe (vgl. Folien IPE)</p>	<p>Nutzungsperioden $t = m+1, \dots, n$ Aufbau gem. GiF-Vorlage unter Beachtung der wirtschaftlichen Lebensdauer Ihrer Immobilie</p>	<p>Abriss-/Exitperiode $t = n$ Restwert gemäß Bodenwert abzgl. Abrißkosten (gem. GiF-Vorlage)</p>
--	--	--

Hinweis:
 In der Praxis: Perioden=Monatsende
 Im Expose: Perioden=Jahresende
Nutzbar zur Periodenabgrenzung: Tool openproj

63
 © Univ.-Prof. Dr. M. Nadler

		Periodischer Teil					Restwertbetrachtung
		t_1	t_2	t_3	...	t_n	t_n
Einnahmen	Rent Roll						Bodenwert - Abrisskosten bzw. Liquidationsverfahren
	Tentants						
	Reimbursable Expenses Miscellaneous Income						
	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

64
© Univ.-Prof. Dr. M. Nadler

		Periodischer Teil					Restwertbetrachtung
		t_1	t_2	t_3	...	t_n	t_n
Einnahmen	Rent Roll						Bodenwert - Abrisskosten bzw. Liquidationsverfahren
	Tentants						
	Reimbursable Expenses Miscellaneous Income						
	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

technische universität dortmund

0. Organisation

1. Institutionelle Grundlagen der Immobilienbestandsentwicklung

2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung

2.5 Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse

2.5.1 Überblick

3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

65
© Univ.-Prof. Dr. M. Nadler

IBE-Handlungsfeld 4: Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse

Übungsbeispiel: Investment (Re-) Development Shopping Center in Rolling Meadows, Illinois USA (Falltext)



älteres Center was auf dem Weg zu einer sog. Dead Mall war



Home | Dead Mall Stories | Site Update | Resources | Educational Links | Services | Member Info | About Us Contact Info

DEADMALLS.COM presents
MEADOWS TOWN MALL: ROLLING MEADOWS, IL

Rich's Commentary

Posted April 1, 2006 (user submitted)

Back in the mid 1980's, when indoor malls were still all the rage, the town of Rolling Meadows had its own moderate-sized, local-scale development in Meadows Town Mall. The old Treasury discount store at Golf and Algonquin Roads had been vacant for several years, when its basic skeleton structure was redeveloped into a single level mall. As a testament to the size of the original Treasury, its building did not have to sustain a great deal of expansion to allow for the mall.


technische universität dortmund

IBE-Handlungsfeld 4: Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse

0. Organisation
 1. Institutionelle Grundlagen der Immobilienbestands-

Übungsbeispiel:
Investment (Re-) Development
heute moderne (Stern-)Mall nach umfassenden (Re-)Development



66
 © Univ.-Prof. Dr. M. Nadler

Ziel: Modellierung der lebenszyklusorientierten Machbarkeit...


technische universität dortmund

Neuer Bestandteil der Machbarkeitsstudie: Nutzungskosten

0. Organisation
 1. Institutionelle Grundlagen der Immobilienbestandsentwicklung
 2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung
 2.5 Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse
 2.5.2 Nutzungskosten
 3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

1. In der Literatur findet man häufig den Begriff der Bewirtschaftungskosten. In den entspr. Richtwerten fehlen indes bestimmte Nutzungskosten, weshalb dies **keine Vollkosten** sind...
2. Für den Investor(-Developer) sind nicht alle Nutzungskosten relevant, da einige Kosten auf die Mieter umgelegt werden können (= **reimbursable expenses**), andere hingegen nicht (= **non-reimbursable expenses**). Mitunter muss der Investor(-Developer) sogar die umlagefähigen Kosten tragen...
3. Dabei lassen sich 3 Methoden zur Kostenquantifizierung unterscheiden:

Prognosemethoden von Nutzungskosten

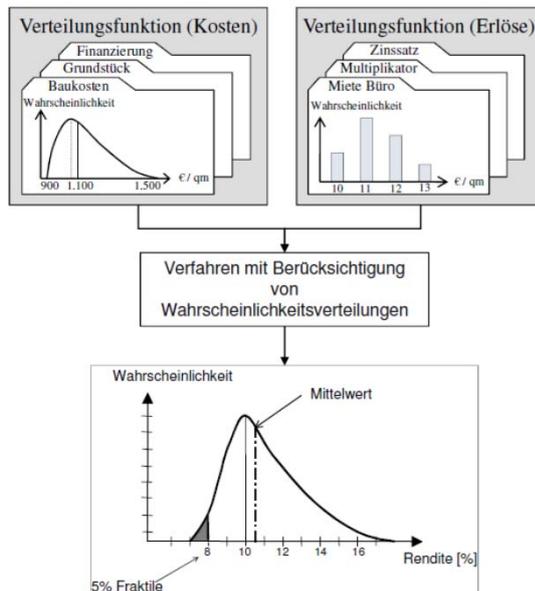
Statistische Kennwerte	Technisch-statistische Methode	Technisch-analytische Methode
↓	↓	↓
Benchmarking: Vergleichswerte bestehender Objekte (z.B. OSCAR)	Mathematische Funktionen für Hauptprozesse des Gebäudes in Nutzungsphase	Softwaregestützte Simulationsverfahren aller Einflussgrößen

➔
 Prognosequalität steigt, Aufwand auch

67
 © Univ.-Prof. Dr. M. Nadler

Beispiel: technisch-analytische Prognose von Nutzungskosten

- 0. Organisation
- 1. Institutionelle Grundlagen der Immobilienbestandsentwicklung
- 2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung
- 2.5 Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse
- 2.5.2 Nutzungskosten
- 3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung



Später dazu mehr beim Immobilienrisikomanagement!

Beispiel: technisch-statistische Prognose von Nutzungskosten

- 0. Organisation
- 1. Institutionelle Grundlagen der Immobilienbestandsentwicklung
- 2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung
- 2.5 Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse
- 2.5.2 Nutzungskosten
- 3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

Betriebskosten Wasser/Abwasser einer Büroimmobilie:

Prognose des Wasserverbrauchs des Gebäudes:

$$W_{\text{Innen}} = W_{\text{AP}} \cdot Z_{\text{AP}} \cdot N_{\text{AP}} + W_{\text{Be}} \cdot Z_{\text{Be}} \cdot N_{\text{Be}}$$

- W_{AP} Wasserverbrauch Mitarbeiter [l/Arbeitsplatz]
- Z_{AP} Anwesenheitstage je Mitarbeiter [d/a]
- N_{AP} Anzahl der Arbeitsplätze
- W_{Be} Wasserverbrauch Besucher [l / Be]
- Z_{Be} Besuchertage pro Jahr [d/a]
- N_{Be} Anzahl der Besucher

Prognose des Wasserverbrauchs zur Bewässerung der Außenanlagen:

$$W_{\text{Außen}} = W_{\text{Ba}} \cdot N_{\text{Ba}} \cdot F_{\text{Ba}}$$

- W_{Ba} Wasserverbrauch [l / m² · Vorgang]
- N_{Ba} Anzahl der Gießvorgänge
- F_{Ba} Bewässerungsfläche der Außenanlagen [m²]

Annahme (Erfahrungswerte):	Wasserverbrauch pro Arbeitsplatz:	25,0 l
	Wasserverbrauch pro Besucher:	12,5 l
	Arbeits- / Besuchstage pro Jahr:	260
	Bewässerungsfläche der Außenanlagen:	ca. 1100 m ²
	Anzahl Gießvorgänge:	10
	Kosten Wasser (Region Stuttgart):	3,27 €/m ³
Wasserverbrauch gesamt $W_{\text{ges}} = 4117,5 \text{ m}^3$		
Nutzungskosten gesamt: $4117,5 \text{ m}^3 \cdot 3,27 \text{ €/m}^3 = 13.464 \text{ €}$		

- 0. Organisation
- 1. Institutionelle Grundlagen der Immobilienbestandsentwicklung
- 2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung
- 2.5 Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse
- 2.5.2 Nutzungskosten
- 3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

Prognose der Nutzungskosten über Benchmarking (= Vergleich mit den „Besten“):



**Bekanntes Beispiel: BKI für die Baukosten
ABER: Was gibt es für die Nutzungskosten?**

- 0. Organisation
- 1. Institutionelle Grundlagen der Immobilienbestandsentwicklung
- 2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung
- 2.5 Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse
- 2.5.2 Nutzungskosten
- 3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

Kostengruppen nach DIN 18960	Kostengruppen nach GEFMA 200
100 Kapitalkosten	6.751 Kapitalkosten
110 Fremdkapitalkosten	-
120 Eigenkapitalkosten	-
200 Verwaltungskosten	6.710 Hausverwaltung
	6.720 Mietverwaltung
210 Personalkosten	-
220 Sachkosten	-
300 Betriebskosten	-
310 Ver- und Entsorgung	6.400 Ver- und Entsorgung
320 Reinigung und Pflege	6.500 Reinigung & Pflege
330 Bedienung der technischen Anlagen	6.310.400 Bedienung von Technischen Anlagen
340 Inspektion und Wartung der Baukonstruktionen	6.330.300 Inspektion & Wartung von Baukonstruktionen
350 Inspektion und Wartung der technischen Anlagen	6.330.400 Inspektion & Wartung von Technischen Anlagen
360 Kontroll- und Sicherheitsdienste	6.600 Schutz- & Sicherheitsdienste
370 Abgaben und Beiträge	6.750 Objektbuchhaltung

400 Instandsetzungskosten	6.340 Instandsetzung & Erneuerung
410 Instandsetzung der Baukonstruktionen	6.340.300 Instandsetzung & Erneuerung von Baukonstruktionen
420 Instandsetzung der technischen Anlagen	6.340.400 Instandsetzung & Erneuerung von Technischen Anlagen
430 Instandsetzung der Außenanlagen	6.340.500 Instandsetzung & Erneuerung von Außenanlagen
440 Instandsetzung der Ausstattung	6.340.600 Instandsetzung & Erneuerung von Ausstattungen

**Für den Investor-Developer relevant: Kapital-/Verwaltung-/Instandhaltungskosten
Für den Mieter relevant: Betriebskosten (bei Leerstand: Kosten des Investors!)**

Statistische Prognose von Betriebskosten (Mieterperspektive)

Beispiel: Büroimmobilien, OSCAR JLL: unklimateisiert: 3,3 €
 Durchschnittswerte aller Nebenkosten (Euro/m²/Monat)

	Klimatisiert					unklimatisiert						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Öffentliche Abgaben	0,53	0,53	0,52	0,53	0,55	0,55	0,49	0,50	0,50	0,51	0,51	0,52
Versicherung	0,13	0,12	0,13	0,13	0,13	0,13	0,10	0,09	0,10	0,10	0,10	0,10
Wartung	0,48	0,50	0,50	0,51	0,57	0,59	0,42	0,43	0,43	0,43	0,45	0,46
Strom	0,39	0,38	0,39	0,41	0,45	0,47	0,29	0,28	0,30	0,32	0,33	0,35
Heizung	0,54	0,57	0,58	0,60	0,59	0,58	0,59	0,53	0,55	0,58	0,57	0,57
Wasser, Kanal	0,13	0,12	0,12	0,13	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Reinigung	0,32	0,35	0,34	0,32	0,36	0,37	0,31	0,31	0,29	0,29	0,29	0,30
Bewachung	0,30	0,33	0,32	0,33	0,31	0,31	0,23	0,27	0,28	0,29	0,26	0,27
Verwaltung	0,29	0,30	0,31	0,32	0,35	0,36	0,31	0,27	0,29	0,29	0,30	0,31
Hausmeister	0,29	0,28	0,27	0,28	0,30	0,31	0,28	0,27	0,28	0,28	0,26	0,26
Sonstiges	0,11	0,11	0,17	0,19	0,17	0,17	0,09	0,09	0,10	0,12	0,08	0,08
Gesamt	3,51	3,59	3,65	3,75	3,90	3,96	3,23	3,16	3,24	3,33	3,27	3,34

Durchschnittswerte aller Nebenkosten - Vergleich OSCAR 2015 zum 5-Jahresschnitt Oscar 2010 - Oscar 2014 (%)



Statistische Prognose von Betriebskosten (Mieterperspektive)

Beispiel: Hotels u. Gastronomie

Position	Ist-Situation		Ist. BV NRW		Soll-Situation	
	in T. Euro	in %	in T. Euro	in %	in T. Euro	in %
Warenumsatz	655,0	99,2	502,7	97,4	595,0	99,2
- Speisen	425,8	65,0	309,2	61,5	386,8	65,0
- Getränke	229,3	35,0	193,5	38,5	208,3	35,0
Sonstiger betrieblicher Umsatz	5,0	0,8	13,4	2,6	5,0	0,8
Betriebsumsatz BU	690,0	100,0	516,1	100,0	600,0	100,0
Warenkosten	180,0	27,3	143,3	27,8	164,0	27,3
- Warenkosten-Einsatzquote Speisen	120,0	28,2	94,9	30,7	109,5	28,3
- Warenkosten-Einsatzquote Getränke	60,0	26,2	48,4	25,0	54,5	26,2
- Wareneinsatzquote gesamt		27,5		28,5		27,6
Personalkosten	320,0	48,5	154,8	30,0	210,0	35,0
- Personalkosten je Vollbeschäftigtem AN		22,0		20,5		22,0
- Produktivität je Vollbeschäftigtem		45,5		59,6		63,2
Energiekosten	25,0	3,8	20,1	3,9	24,0	4,0
Steuern / Versicher. / Beiträge	10,0	1,5	11,5	2,2	10,0	1,7
Betriebs- u. Verwaltungskosten	65,0	9,8	50,0	9,7	62,0	10,3
Summe betriebsbedingte Kosten	600,0	90,9	379,7	73,6	470,0	78,3
Betriebsergebnis I	60,0	9,1	136,4	26,4	130,0	21,7

Beispiel: Wohnimmobilien, Mieterbund 2,2 €

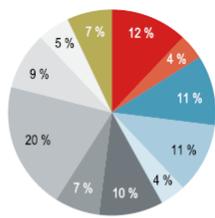


- 0. Organisation
- 1. Institutionelle Grundlagen der Immobilienbestandsentwicklung
- 2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung
- 2.5 Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse
- 2.5.2 Nutzungskosten
- 3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

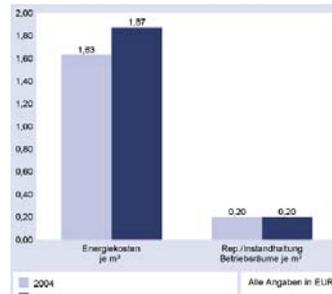
Statistische Prognose von Betriebskosten (Mieterperspektive)

Beispiel: Handelsimmobilien Retail OSCAR

Nebenkosten nach Mikrolage (in Euro/m ² /Monat)			
Retail OSCAR	Grüne Wiese	Stadtteil/Vorort	Innenstadt
Öffentliche Abgaben	0,27	0,53	0,66
Versicherungen	0,05	0,17	0,20
Wartung/Inspektion	0,06	0,22	0,55
Strom	0,16	0,55	0,62
Heizung	0,28	0,54	0,58
Wasser/Kanal	0,11	0,20	0,20
Reinigung	0,30	0,46	0,52
Verwaltung	0,49	0,97	1,00
Hausmeister	0,16	0,42	0,53
Bewachung/Information	0,05	0,19	0,34
Sonstige Nebenkosten	0,34	0,42	0,14
Gesamt	2,27	4,67	5,34



Betriebskosten(vergleiche) sind für viele Nutzer verfügbar, selbst für Fitnesscenter...



- 0. Organisation
- 1. Institutionelle Grundlagen der Immobilienbestandsentwicklung
- 2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung
- 2.5 Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse
- 2.5.2 Nutzungskosten
- 3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

Statistische Prognose aller Nutzungskosten aus Investorensicht

Schwieriger sind Prognosen für weitere Nutzungskosten: Beispiel Büroimmobilien: Vollkosten (Investorenperspektive)

Durchschnittswerte aller Vollkosten nach DIN 18960 (€/m²/Monat)
Quelle: Jones Lang LaSalle, CREIS

	klimatisiert						unklimatisiert						
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Zinsen	14,58	12,28	11,94	11,52	11,57	11,64	9,43	9,13	9,35	9,41	9,27	9,37	Kapitalkosten Steuern+ Versicherung
Öffentliche Abgaben	0,47	0,51	0,46	0,59	0,56	0,54	0,48	0,50	0,47	0,53	0,50	0,48	
Versicherung	0,18	0,12	0,14	0,14	0,14	0,15	0,11	0,10	0,12	0,12	0,12	0,13	
Wartung, Instandsetzung, Hausmeister	1,73	1,52	1,46	1,40	1,27	1,31	1,18	1,12	1,19	1,12	1,04	1,10	Betriebskosten
Strom	0,70	0,69	0,62	0,60	0,62	0,62	0,63	0,53	0,55	0,54	0,57	0,59	
Wärme, Kälte	0,43	0,43	0,44	0,49	0,53	0,54	0,37	0,34	0,39	0,43	0,46	0,48	
Wasser, Kanal	0,16	0,15	0,15	0,14	0,14	0,14	0,10	0,11	0,12	0,13	0,13	0,13	
Reinigung, Sonstiges	1,17	1,06	1,13	1,06	0,89	0,89	0,94	0,89	0,96	0,91	0,82	0,82	Verwaltungs- kosten
Bewachung	0,67	0,54	0,53	0,52	0,46	0,49	0,47	0,43	0,44	0,42	0,37	0,40	
Verwaltung	0,58	0,45	0,53	0,50	0,47	0,43	0,46	0,41	0,46	0,43	0,41	0,37	
Zwischensumme	20,67	17,75	17,40	16,96	16,65	16,75	14,17	13,56	14,05	14,04	13,69	13,87	
AfA	6,84	4,89	3,18	3,84	3,86	3,79	3,46	3,18	2,71	2,88	2,87	2,88	Abschreibung Instandhal- tungskosten
Bauunterhalt	0,54	0,49	0,49	0,48	0,42	0,44	0,36	0,41	0,40	0,37	0,33	0,36	
Gesamt	28,05	23,13	21,07	21,28	20,93	20,98	17,99	17,15	17,16	17,29	16,89	17,11	

Durchschnittswerte aller Vollkosten insgesamt (€/m²/Monat)
Quelle: Jones Lang LaSalle, CREIS

2003	2004	2005	2006	2007	2008					
21,08	-9%	19,28	-4%	18,56	0%	18,58	-1%	18,44	1%	18,61

Aktuelle Werte (2015): gesunken, nur noch 18,10 € (klimatisiert) bzw. 15,27 € (unklimatisiert)
Warum?

Statistische Prognose aller Nutzungskosten aus Investorensicht

Schwieriger sind Prognosen für weitere Nutzungskosten: Beispiel Büroimmobilien: Vollkosten (Investorenperspektive)

Durchschnittswerte aller Vollkosten nach DIN 18960 (€/m²/Monat)

Quelle: Jones Lang LaSalle, OREIS

	klimatisiert						unklimatisiert						
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Zinsen	14,58	12,28	11,94	11,52	11,57	11,64	9,43	9,13	9,35	9,41	9,27	9,37	Kapitalkosten Steuern+ Versicherung
Öffentliche Abgaben	0,47	0,51	0,46	0,59	0,56	0,54	0,48	0,50	0,47	0,53	0,50	0,48	
Versicherung	0,18	0,12	0,14	0,14	0,14	0,15	0,11	0,10	0,12	0,12	0,12	0,13	Betriebskosten
Wartung, Instandsetzung, Hausmeister	1,73	1,52	1,46	1,40	1,27	1,31	1,18	1,12	1,19	1,12	1,04	1,10	
Strom	0,70	0,69	0,62	0,60	0,62	0,62	0,63	0,53	0,55	0,54	0,57	0,59	Verwaltungs- kosten
Wärme, Kälte	0,43	0,43	0,44	0,49	0,53	0,54	0,37	0,34	0,39	0,43	0,46	0,48	
Wasser, Kanal	0,16	0,15	0,15	0,14	0,14	0,14	0,10	0,11	0,12	0,13	0,13	0,13	Abschreibung Instandhal- tungskosten
Reinigung, Sonstiges	1,17	1,06	1,13	1,06	0,89	0,89	0,94	0,89	0,96	0,91	0,82	0,82	
Bewachung	0,67	0,54	0,53	0,52	0,46	0,49	0,47	0,43	0,44	0,42	0,37	0,40	
Verwaltung	0,58	0,45	0,53	0,50	0,47	0,43	0,46	0,41	0,46	0,43	0,41	0,37	
Zwischensumme	20,67	17,75	17,40	16,96	16,65	16,75	14,17	13,56	14,05	14,04	13,69	13,87	
AfA	6,84	4,89	3,18	3,84	3,86	3,79	3,46	3,18	2,71	2,88	2,87	2,88	
Bauunterhalt	0,54	0,49	0,49	0,48	0,42	0,44	0,36	0,41	0,40	0,37	0,33	0,36	
Gesamt	28,05	23,13	21,07	21,28	20,93	20,98	17,99	17,15	17,16	17,29	16,89	17,11	

Ist diese Aufstellung vollständig?

Nein, es fehlen:

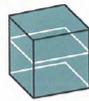
- Weitere Immobiliensteuer(kosten)
- Eigenkapitalkosten
- Riskkosten

Statistische Prognose aller Nutzungskosten aus Investorensicht

Vollkosten nach DIN 18960 z.B. über BKI Nutzungskosten:

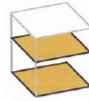
Verwaltungs-
gebäude

Kostenkennwerte für die Kosten der Kostengruppen 300+400 nach DIN 18960



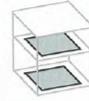
BKI 9 €/m³*a

1. Quartil 9 €/m³*a
3. Quartil 16 €/m³*a



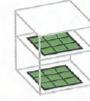
BGF 29 €/m²*a

1. Quartil 29 €/m²*a
3. Quartil 52 €/m²*a



NF 57 €/m²*a

1. Quartil 41 €/m²*a
3. Quartil 75 €/m²*a



NE 9.855 €/NE*a

1. Quartil 8.068 €/NE*a
3. Quartil 14.163 €/NE*a
NE: Arbeitsplätze

Objektbeispiele

Kosten:
Stand 2. Quartal 2013
inkl. 19% MwSt.



1300-168



1300-169



1300-171



1323-N587



1323-N588



1323-N598

Statistische Prognose aller Nutzungskosten aus Investorensicht

- 0. Organisation
- 1. Institutionelle Grundlagen der Immobilienbestandsentwicklung
- 2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung
- 2.5 Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse
- 2.5.2 Nutzungskosten
- 3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene nach DIN 18960

KG	Kostengruppen der 1.+2. Ebene pro m² BGF		▷	€/Einheit*a	◁	▷	% an Summe	◁
100	Kapitalkosten							
200	Objektmanagementkosten							
210	Personalkosten							
220	Sachkosten							
230	Fremdleistungen							
290	Objektmanagementkosten, sonstiges							
300	Betriebskosten							
310	21,28	26,26	26,55	100,00	100,00	100,00		
320	9,23	9,84	12,59	37,08	45,83	49,91		
330	0,26	0,34	1,29	1,22	1,78	3,46		
340	7,36	7,43	9,55	27,48	28,37	34,91		
350	0,07	0,21	0,33	0,27	0,88	1,24		
360	2,10	5,31	5,55	11,30	14,39	26,70		
370	0,03	0,06	0,23	0,12	0,36	0,89		
390	0,34	0,46	0,51	1,26	1,84	2,42		
400	Instandsetzungskosten							
410	7,94	12,61	17,80	100,00	100,00	100,00		
420	4,92	7,49	14,63	51,19	59,88	67,08		
430	2,06	3,23	3,94	12,18	37,60	46,95		
440	0,04	0,42	0,55	0,22	2,69	3,53		
490	Instandsetzungskosten, sonstiges							

Diese Informationen gibt es mittlerweile für alle Gebäude- bzw. Immobilientypen (ähnlich den Baukosten).

Zu den Einzelobjekten werden systematisch weitere Informationen für eine nachhaltige Immobilienvermögensentwicklung gesammelt...

Statistische Prognose aller Nutzungskosten aus Investorensicht

- 0. Organisation
- 1. Institutionelle Grundlagen der Immobilienbestandsentwicklung
- 2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung
- 2.5 Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse
- 2.5.2 Nutzungskosten
- 3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

Weitere wichtige Objektinformationen steigern die Transparenz im Bereich der Nutzungskosten ...

6100-924
Mehrfamilienhaus
(28 Wohneinheiten,
4 Gewerbeeinheiten)

Objektübersicht

20 €/m² Wohnfläche*a 3 €/m³ BRI*a 9 €/m² BGF*a 12 €/m² NF*a

Kosten Eigentümer
inkl. Außenanlagen
Kernwerte bis 2. Ebene DIN 18960
Land Baden-Württemberg
Kreis Stuttgart
Baujahr 2007
m³ BRI 14.802
m² BGF 5.169
m² NF 3.675

Grundflächen des Bauwerks	Menge, Einheit	% an NF	% an BGF
NF Nutzfläche	3.675 m²	100,0	71,1
TF Technische Funktionsfläche	22 m²	0,6	0,4
VF Verkehrsfläche	759 m²	20,7	14,7
NGF Netto-Grundfläche	4.456 m²	121,3	86,2
KGF Konstruktions-Grundfläche	713 m²	19,4	13,8
BGF Brutto-Grundfläche	5.169 m²	140,7	100,0

tu technische universität dortmund

0. Organisation

1. Institutionelle Grundlagen der Immobilienbestandsentwicklung

2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung

2.5 Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse

2.5.2 Nutzungskosten

3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

Statistische Prognose aller Nutzungskosten aus Investorensicht

Erdgeschoss

Regelgeschoss

<p> NF1 Wohnen und Aufenthalt</p> <p> NF2 Büroarbeit</p> <p> NF3 Prod., Hand- und Maschinenarb., Experimente</p>	<p> NF4 Lagern, Verteilen und Verkaufen</p> <p> NF5 Bildung, Unterricht und Kultur</p> <p> NF6 Heilen und Pflegen</p>	<p> NF7 Sonstige Nutzflächen</p> <p> TF Technische Funktionsfläche</p> <p> VF Verkehrsfläche</p>
---	--	---

Problem:

- Daten sind derzeit nicht im Kostenplaner (nur Bücher).
Die aktuellen Übersichten (2015) werden in den Download eingestellt!
- Daten sind noch unvollständig: Es fehlen Kapitalkosten, Steuerkosten, Risiko-/Ausfallkosten sowie häufig auch Management-/Verwaltungskosten.
- Deswegen braucht man **ergänzende Grundlagen...**

80
© Univ.-Prof. Dr. M. Nadler

tu technische universität dortmund

0. Organisation

1. Institutionelle Grundlagen der Immobilienbestandsentwicklung

2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung

2.5 Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse

2.5.2 Nutzungskosten

3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

Statistische Prognose aller Nutzungskosten aus Investorensicht

Vollkosten nach DIN 18960 als „Erfahrungswerte“ z.B. der Bankengutachter (gem. **BeleihungswertV, Anlage 1):**

1. Verwaltungskosten
Wohnungsbau
Bandbreiten der Kosten, kalkuliert auf Basis der Einheiten:
- Wohnungen: 200,00 bis 275,00 Euro
- Garagen: 25,00 bis 50,00 Euro
Gewerbliche Objekte
Bandbreite: 1 bis 3% des Jahresrohertrags

2. Instandhaltungskosten
Kalkulationsbasis: Herstellungskosten pro m² Wohn- und Nutzfläche (ohne Baunebenkosten und Außenanlagen).
Die untere Grenze der Bandbreite ist in der Regel für neue, die obere Grenze für ältere Objekte angemessen.

z.B. Lager und Produktionshallen mit Herstellungskosten von 250,00 bis 500,00 Euro/m²:
0,8 % - 1,2 %, absolute Untergrenze: 2,50 Euro/m²

z.B. gewerbliche Objekte einfachen Standards und SB-Verbrauchermärkte mit Herstellungskosten von mehr als 500,00 Euro/m²:
0,8 % - 1,2 %, absolute Untergrenze: 5,00 Euro/m²

z.B. Wohngebäude und gewerbliche Gebäude mit mittlerem Standard und Herstellungskosten von mehr als 1 000,00 Euro/m²:
0,5 % - 1 %, absolute Untergrenze: 7,50 Euro/m²

z.B. hochwertige Büro- und Handels- und andere gewerbliche Objekte mit Herstellungskosten von mehr als 2 000,00 Euro/m²:
0,4 % - 1 %, absolute Untergrenze: 9,00 Euro/m²

Garagen und Tiefgaragenstellplätze:
30,00 bis 80,00 Euro je Stellplatz

81
© Univ.-Prof. Dr. M. Nadler

0. Organisation

1. Institutionelle Grundlagen der Immobilienbestandsentwicklung

2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung

2.5 Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse

2.5.2 Nutzungskosten

3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

(Statistische) Prognose von Nutzungskosten über Benchmarking

Vollkosten nach DIN 18960 als „Erfahrungswerte“ z.B. der Bankengutachter (gem. BeleihungswertV, Anlage 1):

3. Mietausfallwagnis
 Wohnungsbau: 2 % oder mehr
 Gewerbliche Objekte: 4 % oder mehr

4. Modernisierungs- bzw. Revitalisierungsrisiko
 Berechnungsbasis für das Modernisierungsrisiko sind die Neubauerstellungskosten (ohne Baunebenkosten und Außenanlagen):

Kein Modernisierungsrisiko
 (z.B. normale Wohnhäuser, kleinere Wohn- und Geschäftshäuser, kleine und mittlere Bürogebäude, Lager und Produktionshallen): 0,0 % bis 0,3 %
 Geringes Modernisierungsrisiko
 (z.B. größere Bürogebäude, Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser mit besonderen Ausstattungsmerkmalen, Einzelhandel mit einfachem Standard): 0,2 % bis 1,2 %
 Höheres Modernisierungsrisiko
 (z.B. innerstädtische Hotels, Einzelhandel mit höherem Standard, Freizeitimmobilien mit einfachem Standard): 0,5 % bis 2 %
 Sehr hohes Modernisierungsrisiko:
 (z.B. Sanatorien, Kliniken, Freizeitimmobilien mit höherem Standard, Hotels und Einzelhandelsobjekte mit besonders hohem Standard): 0,75 % bis 3 %

Beachte: Kostenstand 31.12.2004; Inflationierung auf aktuellen Stand über Preisindex der Lebenshaltungskosten (Stat. Bundesamt!) erforderlich (zudem nicht vollständig)!
Ähnlich: Bewirtschaftungskosten nach II. BerechnungsVO

0. Organisation

1. Institutionelle Grundlagen der Immobilienbestandsentwicklung

2. Handlungsfelder der Immobilienbestandsentwicklung

2.5 Vermarktung u. Wirtschaftlichkeitsanalyse

2.5.2 Nutzungskosten

3. Handlungsfelder der Immobilienvermögensentwicklung

GuG aktuell		Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2017	
Information	Aktuelle Daten	Abw. Nutzung	GuG 2017
I. Verwaltungskosten nach §28 Abs. 2 und 3 sowie §41 Abs. 2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.3 WertR):			
bis 254,63 €	jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufvertragsheimen und Kleinrentalungen je Wohngebäude		
bis 340,31 €	jährlich je Eigentumswohnung, Kaufvertragswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts nach §41 Abs. 2 II. BV		
bis 37,12 €	jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze		
Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1.1. eines jeden dem 1.1.2005 folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat erhöht oder verringert hat.			
jährlich bis 10,51 €	jährlich je m ² Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen i.S.d. §28 Abs. 4 Satz 2 II. BV trägt		
II. Instandhaltungskosten nach §28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV (zu Nr. 3.5.2.4 WertR):			
bis 6,78 €/m ²	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugzeitpunkt am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurück liegt		
bis 11,14 €/m ²	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugzeitpunkt am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurück liegt		
bis 14,23 €/m ²	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugzeitpunkt am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurück liegt		
Im Falle einer Modernisierung der baulichen Anlage, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt hat, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung von einem fiktiven Baugjahr (Bezugzeitpunkt) auszugehen.			
Zu- und Abschläge:			
abzüglich 0,24 €	jährlich je m ² Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. §1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV		
abzüglich 1,30 €	jährlich je m ² Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung i.S.d. §28 Abs. 3 Satz 2 II. BV trägt		
jährlich bis 1,24 €	jährlich je m ² Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist		
Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1.1. eines jeden dem 1.1.2005 folgenden dritten Jahres nach Maßgabe des vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.			
Die Instandhaltungskosten, einschließlich Schönheitsreparaturen, für Garagen oder ähnliche Einstellplätze betragen:			
bis 04,16 €	je Garage- oder Einstellplatz im Jahr (§28 Abs. 5 II. BV)		
Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1.1. eines jeden dem 1.1.2005 folgenden dritten Jahres nach Maßgabe des vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.			
III. Mietausfallwagnis nach §29 Abs. 2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.5 WertR):			
Als Erfahrungssätze können angesetzt werden:			
2 %	der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken		
4 %	der Nettokaltmiete bei Geschäftgrundstücken		
Hinweise zur Berechnung: Der Verbraucherpreisindex für Oktober 2004 [2010=100] beträgt 107,9, der Verbraucherpreisindex für Oktober 2013 [2010=100] beträgt 120,9. Die Veränderung des Verbraucherpreisindex zwischen Oktober 2004 und Oktober 2013 liegt bei rd. 1,109 %. Die bislang gültigen Berechnungsfaktoren vom 01.01.2014 erhöhen sich um rd. 1,20 % (Multiplikator 1,1200074).			

Gesamteinschätzung Nutzungskosten

- Nutzungskosten sind nicht konstant im Lebenszyklus, sondern wachsen entsprechend der Lebenshaltungskosten (Preisindex!)
- Betriebs- u. Instandhaltungskosten: umfangreiche empirische Datenbasis für alle Immobiliennutzungen frei verfügbar (z.B. BKI, OSCAR, etc);
- Verwaltungs-/Managementkosten: Erfahrungswerte der Immobiliengutachter/Banken nutzbar (aufgrund vergleichbarer Honorare für Hausverwaltung/Objektmanager);
- Kapitalkosten (nur Kredite), Steuer- und Versicherungskosten (nur Substanz- und Umsatzsteuern) sowie Risikokosten (nur Ausfallquoten) sind unvollständig über Benchmarks abbildbar;
- Aufgrund des höchsten Volumens bietet es sich an die Kosten für alle Kapitalquellen, Steuern und Risiken **implizit** als Teil der dynamischen Wirtschaftlichkeitsanalyse genau zu modellieren!!

Diese Nutzungskosten werden im Folgenden über die Integration der Finanzierungs-, Investment-, Staats- und Risikoebene erfasst

**Vorgabe für Ihr Expose am Semesterende:
Berücksichtigen Sie alle relevanten Nutzungskosten Ihrer Immobilienentwicklung gemäß der wirtschaftlichen Lebensdauer!**