

MASTERARBEIT



DIE HÖHE DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN VON IMMOBILIEN

Terschan Elisbaeth, BSc

Vorgelegt am
Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft

Betreuer
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Detlef Heck

Mitbetreuender Assistent
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Bernhard Bauer

Graz am 21. März 2019

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am

.....

(Unterschrift)

STATUTORY DECLARATION

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

Graz,

date

.....

(signature)

Anmerkung

In der vorliegenden Masterarbeit wird auf eine Aufzählung beider Geschlechter oder die Verbindung beider Geschlechter in einem Wort zugunsten einer leichteren Lesbarkeit des Textes verzichtet. Es soll an dieser Stelle jedoch ausdrücklich festgehalten werden, dass allgemeine Personenbezeichnungen für beide Geschlechter gleichermaßen zu verstehen sind.

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich allen Personen danken, die mir während meiner Masterarbeit mit Rat und Tat zur Seite standen.

Für die Betreuung von universitärer Seite bedanke ich mich bei Herrn Univ.-Prof. Dr.-Ing. Detlef Heck. Ganz besonders möchte ich mich meinem Betreuer Herrn Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Bernhard Bauer danken, der meine Arbeit durch seine fachliche Unterstützung begleitet hat. Dies gilt ebenfalls für Herrn Dipl.-Ing. Fabian Scherer, der mich ebenso bei meiner Arbeit unterstützt hat.

Besonders möchte ich mich aber bei meinen Eltern, Karin und Michael, bedanken. Sie standen über die gesamte Studienzeit hinter mir und haben mich immer wieder bestärkt weiter zu machen.

Graz, am 21.3.2019

(Unterschrift des Studierenden)

Kurzfassung

Diese Arbeit, „Die Höhe der Bewirtschaftungskosten von Immobilien“, soll einen Überblick über die wesentlichen Faktoren der laufenden Kosten von Bauwerken geben. Da diese Kosten ein wesentliches Entscheidungskriterium beim Erwerb einer Liegenschaft sind und man somit schon vorab wissen sollte, welche Kosten auf den Käufer zukommen.

In den ersten Kapiteln der Masterarbeit wurde ein umfangreiches Literaturstudium durchgeführt. Dabei wurden die Immobilienarten definiert und diese mit Beispielen näher eingegrenzt. Im Rahmen der Arbeit wurden die Bewirtschaftungskosten (BewK) genauer betrachtet und somit deren Zusammensetzung herausgearbeitet. Hierzu zählen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Abschreibung und Betriebskosten.

Der Hauptteil der Arbeit befasst sich mit der empirischen Untersuchung, diesbezüglich wurde eine Expertenbefragung durchgeführt. Der Grund dieser Untersuchung ist es, die pauschalen und Einzelwerten aus der Literatur gegenüber denen aus der Praxis zu plausibilisieren.

Um die Kennwerte der Bewirtschaftungskosten zu validieren, wurden folgende Personengruppen in der Expertenbefragung kontaktiert: Immobilienverwalter, Immobilitentreuhänder, Immobilienmakler, Immobilieninvestoren, Mitarbeiter von Immobiliengesellschaften, Baumeister und Bauträger.

Die Auswertung der Umfrage hat ergeben, dass bei den Wohnimmobilien die pauschalen Werte aus der Praxis um einiges geringer ausfallen, als jene aus der Literatur und den Einzelwerten. Somit hat die Expertenbefragung für eine mittlere Wohnimmobilie folgenden Bereich für einen pauschalen Wert der Bewirtschaftungskosten ergeben: 8,40 – 42,00 €/m² pro Jahr. Bei den Büro- und Handelsimmobilien verändert sich dieser Wert. Hier sind die Kennwerte aus der Literatur am Höchsten und der Pauschalwert aus der Befragung am Niedrigsten. Hier liegen die Wertebereiche für mittlere Bauwerke bei Büroimmobilien bei 7,20 – 36,00 €/m² pro Jahr und bei Handelsimmobilien bei 7,20 – 48,00 €/m².

Darüber hinaus befinden sich in der Arbeit noch konkret durchgerechnete Beispiele für unterschiedliche Wohn- und Gewerbeimmobilien. Anhand dieser Beispiele sollen die Unterschiede der verschiedenen Möglichkeiten zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten veranschaulicht werden.

Abstract

This paper, „The amount of the operating costs of real estate“, is intended to give an overview of the essential factors of the running costs of buildings. Since these costs are an essential decision criterion for the purchase of a property and one should therefore already know before from which costs to the buyer.

At the beginning of the master thesis an extensive literature study was carried out. The types of real estate were defined in more detail and these were narrowed down using examples. In the course of the work, the management costs were examined more closely and their composition was worked out. These include administration costs, maintenance costs, risk of loss of rental income, depreciation and operating costs.

The main part of the work deals with the empirical investigation, an expert survey was carried out on this subject. The reason for this investigation is to check the plausibility of the flat-rate and individual values from the literature against those from practice.

In order to validate the characteristic values of the operating costs, the following groups of persons were contacted in the expert survey: Property managers, real estate trustees, real estate agents, real estate investors, employees of real estate companies, master builders and property developers.

The evaluation of the survey showed that in the case of residential real estate, the overall values from practice are considerably lower than those from the literature and the individual values. The expert survey for a medium-sized residential property showed the following range, for a flat-rate value of management costs: 8.40 – 42.00 €/m² per year. The situation is somewhat different for office and retail properties. Here the characteristic values from the literature are the highest and the overall value from the survey the lowest. The value ranges for medium-sized buildings are 7.20-36.00 €/m² per year for office properties and 7.20 – 48.00 €/m² per year for retail properties.

In addition, the work also includes concrete examples of different residential and commercial properties. These examples are intended to illustrate the differences between the various options for calculating operating costs.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Anlass und Motivation	1
1.2	Thema und Ziel der Arbeit	1
1.3	Aufbau der Arbeit	2
2	Immobilienarten	4
2.1	Wohnimmobilien	7
2.1.1	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	8
2.1.2	Mehrfamilienwohnhaus	8
2.1.3	Wohnanlage	10
2.2	Gewerbeimmobilien	11
2.2.1	Büroimmobilien	11
2.2.2	Handelsimmobilien	17
2.3	Industrieimmobilien	19
2.4	Sonderimmobilien	20
2.4.1	Hotelimmobilien	21
2.4.2	Infrastrukturimmobilien	22
3	Zusammensetzung der Bewirtschaftungskosten	23
3.1	Verwaltungskosten	25
3.2	Instandhaltungskosten	26
3.3	Mietausfallwagnis	27
3.4	Betriebskosten	28
3.5	Abschreibung	30
4	Umlegbarkeit der Bewirtschaftungskosten	32
4.1	Umlegbarkeit von Wohnimmobilien	32
4.2	Umlegbarkeit von Gewerbeimmobilien	33
5	Kennwerte der Bewirtschaftungskosten aus der Literatur	34
5.1	Liegenschaftsbewertungen – Heimo Kranewitter	34
5.2	Bewertungsgesetz (BewG)	35
5.3	CertEstate (Immobiliengutachter)	36
5.4	GuG akutell	36
5.5	Wissensdatenbank Gerichts-SV - BewK	37
5.6	Immobilienbewertung Österreich	38
5.7	Überblick über die Bewirtschaftungskosten in der Literatur	39
5.7.1	Überblick über die Wohnimmobilien	39
5.7.2	Überblick über die Gewerbeimmobilien	40
6	Anlage der Expertenbefragung	41
6.1	Erstellung des Fragebogens	41
6.2	Auswahl der Experten	43
6.3	Aufbau des Fragenkatalogs	44
6.3.1	Der Fragenkatalog	44
6.3.2	Der Fragenbaum	51
7	Expertenbefragung - Ergebnisse	53
7.1	Allgemeine Informationen vom Befragten	53

7.1.1	Frage 1 - Berufsstand:.....	53
7.1.2	Frage 2 und 3 – Nutzflächen der Experten:.....	54
7.2	Bewirtschaftungskosten von Wohnimmobilien.....	57
7.2.1	Frage 4 – Teile der Bewirtschaftungskosten:.....	57
7.2.2	Frage 5 – Woher stammen die Kennwerte:.....	58
7.2.3	Frage 6 – Werte aus unterschiedlichen Quellen:.....	59
7.2.4	Frage 7 – werden pauschale oder aufgeschlüsselte Kennwerte verwendet:.....	61
7.2.5	Frage 8 – Kennzahlen der pauschalen Werte:.....	62
7.2.6	Frage 9 – einzelne Kennwerte der Bewirtschaftungskosten:.....	65
7.2.7	Frage 10 – Umlegbarkeit der Bewirtschaftungskosten:.....	75
7.3	Bewirtschaftungskosten von Gewerbeimmobilien.....	76
7.3.1	Frage 11 - Gewerbeimmobilien:.....	76
7.3.2	Frage 12 - werden pauschale oder aufgeschlüsselte Kennwerte verwendet:.....	77
7.3.3	Frage 13 – Kennzahlen der pauschalen Werte:.....	78
7.3.4	Frage 14 - einzelne Kennwerte der Bewirtschaftungskosten:.....	82
7.3.5	Frage 15 – Umlegbarkeit der Bewirtschaftungskosten:.....	94
7.4	Verwaltungskosten.....	95
7.4.1	Frage 16 – Leistungen der Verwaltungskosten:.....	95
7.4.2	Frage 17 und Frage 18– Berücksichtigung der Verwaltungskosten:.....	96
7.5	Instandhaltungskosten.....	98
7.5.1	Frage 19 und 20 – Berücksichtigung der Instandhaltungskosten:.....	98
7.6	Mietausfallwagnis.....	100
7.6.1	Frage 21 – Ansätze des Mietausfallwagnises:.....	100
7.6.2	Frage 22 – andere Quellen des Mietausfallwagnises:.....	101
7.6.3	Frage 23 - Berücksichtigung des Mietausfallwagnises:.....	101
7.7	Überblick über die Bewirtschaftungskosten aus der Praxis.....	102
7.7.1	Kleine Bauwerke.....	102
7.7.2	Mittlere Bauwerke.....	103
7.7.3	Große Bauwerke.....	104
8	Durchgerechnete Beispiele der verschiedenen Immobilienarten	106
8.1	Kleine Wohnimmobilie mit ca. 350 m ²	106
8.1.1	Bewirtschaftungskosten aus der Literatur.....	106
8.1.2	Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (pauschal).....	106
8.1.3	Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (einzeln gegliedert).....	107
8.2	Große Wohnimmobilie mit ca. 2.000 m ²	107
8.2.1	Bewirtschaftungskosten aus der Literatur.....	107
8.2.2	Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (pauschal).....	107
8.2.3	Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (einzeln gegliedert).....	108
8.3	Kleine Büroimmobilie mit ca. 350 m ²	108
8.3.1	Bewirtschaftungskosten aus der Literatur.....	108
8.3.2	Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (pauschal).....	108
8.3.3	Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (einzeln gegliedert).....	109
8.4	Große Büroimmobilie mit ca. 2.000 m ²	109
8.4.1	Bewirtschaftungskosten aus der Literatur.....	109
8.4.2	Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (pauschal).....	109
8.4.3	Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (einzeln gegliedert).....	110
8.5	Kleine Handelsimmobilie mit ca. 350 m ²	110
8.5.1	Bewirtschaftungskosten aus der Literatur.....	110

8.5.2	Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (pauschal).....	110
8.5.3	Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (einzeln gegliedert)	111
8.6	Große Handelsimmobilie mit ca. 2.000 m ²	111
8.6.1	Bewirtschaftungskosten aus der Literatur	111
8.6.2	Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (pauschal).....	111
8.6.3	Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (einzeln gegliedert)	112
8.7	Gegenüberstellung der Beispiele	113
9	Zusammenfassung und Ausblick	115
	Literaturverzeichnis	117

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2.1: Typologie nach Immobilienarten	6
Abbildung 2.2: Beispiel eines Mehrfamilienwohnhauses	10
Abbildung 2.3: Beispiel einer Wohnanlage "Green City Graz"	10
Abbildung 2.4: Beispiel eines Zellenbüros	12
Abbildung 2.5: Beispiel eines Gruppenbüros	13
Abbildung 2.6: Beispiel eines Großraumbüros	14
Abbildung 2.7: Beispiel eines Kombibüros	15
Abbildung 2.8: Beispiel eines reversiblen Büros	15
Abbildung 2.9: Beispiel eines Bürogebäudes der DC Tower in Wien	16
Abbildung 2.10: Beispiel eines Shopping Centers	18
Abbildung 2.11: Beispiel eines Industrieparks.....	20
Abbildung 3.1: Kosten einer Immobilie (in Anlehnung an Reisbeck/Schöne)	23
Abbildung 3.2: Umlagefähigkeit der Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an Bienert)	24
Abbildung 6.1: Fragenbaum 1	51
Abbildung 6.2: Fragenbaum 2	51
Abbildung 6.3: Fragenbaum 3	52
Abbildung 7.1: Auswertung der Frage 1 (Berufsstand)	53
Abbildung 7.2: Auswertung der Frage 3 (geschätzte Gesamtnutzfläche der Experten)	54
Abbildung 7.3: Auswertung der Frage 4 (Welche Kosten zählen zu den Bewirtschaftungskosten).....	57
Abbildung 7.4: Auswertung Frage 5 (Woher beziehen Sie Ihre Werte?)	58
Abbildung 7.5: Auswertung Frage 6 (Werte aus unterschiedlichen Quellen).....	59
Abbildung 7.6: Auswertung Frage 7 (Aufschlüsselung der Bewirtschaftungskosten)	61
Abbildung 7.7: Auswertung der Frage 8 (Höhe der angegebenen Pauschale der Bewirtschaftungskosten).....	62
Abbildung 7.8: Auswertung der Frage 8 (Mittelwerte)	63
Abbildung 7.9: Auswertung Frage 9 (Verwaltungskosten von Wohnimmobilien).65	
Abbildung 7.10: Auswertung Frage 9 (Mittelwert der Verwaltungskosten).....	66
Abbildung 7.11: Auswertung Frage 9 (Instandhaltungskosten von Wohnimmobilien).....	67
Abbildung 7.12: Auswertung Frage 9 (Instandhaltungskosten Mittelwert)	68
Abbildung 7.13: Auswertung Frage 9 (Mietausfallwagnis von Wohnimmobilien).69	
Abbildung 7.14: Auswertung Frage 9 (Mietausfallwagnis Mittelwert).....	70
Abbildung 7.15: Auswertung Frage 9 (Betriebskosten von Wohnimmobilien)	71
Abbildung 7.16: Auswertung Frage 9 (Mietausfallwagnis Mittelwert).....	72
Abbildung 7.17: Auswertung Frage 9 (Abschreibung von Wohnimmobilien)	73
Abbildung 7.18: Auswertung Frage 9 (Abschreibung Mittelwert)	74

Abbildung 7.19: Auswertung Frage 10 (Umlegbarkeit der Bewirtschaftungskosten von Wohnimmobilien)	75
Abbildung 7.20: Auswertung Frage 11 (Gewerbeimmobilien)	76
Abbildung 7.21: Auswertung Frage 12 (Aufschlüsselung der Bewirtschaftungskosten)	77
Abbildung 7.22: Auswertung Frage 13 (Pauschale Bewirtschaftungskosten von Büroimmobilien)	78
Abbildung 7.23: Auswertung Frage 13 (Mittelwert der pauschalen Bewirtschaftungskosten von Büroimmobilien)	79
Abbildung 7.24: Auswertung Frage 13 (Pauschale Bewirtschaftungskosten von Handelsimmobilien)	80
Abbildung 7.25: Auswertung Frage 13 (Mittelwert der pauschalen Bewirtschaftungskosten von Handelsimmobilien)	81
Abbildung 7.26: Auswertung Frage 14 (Verwaltungskosten von Büroimmobilien)	82
Abbildung 7.27: Auswertung Frage 14 (Mittelwert Verwaltungskosten von Büroimmobilien)	83
Abbildung 7.28: Auswertung Frage 14 (Instandhaltungskosten von Büroimmobilien)	84
Abbildung 7.29: Auswertung Frage 14 (Mittelwert Instandhaltungskosten von Büroimmobilien)	85
Abbildung 7.30: Auswertung Frage 14 (Mietausfallwagnis)	85
Abbildung 7.31: Auswertung Frage 14 (Betriebskosten von Büroimmobilien)	86
Abbildung 7.32: Auswertung Frage 14 (Mittelwert Betriebskosten von Büroimmobilien)	87
Abbildung 7.33: Auswertung Frage 14 (Verwaltungskosten von Handelsimmobilien)	88
Abbildung 7.34: Auswertung Frage 14 (Mittelwert Verwaltungskosten von Handelsimmobilien)	89
Abbildung 7.35: Auswertung Frage 14 (Instandhaltungskosten von Handelsimmobilien)	90
Abbildung 7.36: Auswertung Frage 14 (Mittelwert Instandhaltungskosten von Handelsimmobilien)	91
Abbildung 7.37: Auswertung Frage 14 (Mietausfallwagnis von Handelsimmobilien)	91
Abbildung 7.38: Auswertung Frage 14 (Betriebskosten von Handelsimmobilien)	92
Abbildung 7.39: Auswertung Frage 14 (Mittelwert Betriebskosten von Handelsimmobilien)	93
Abbildung 7.40: Auswertung Frage 15 (Umlegbarkeit der Bewirtschaftungskosten von Gewerbeimmobilien)	94
Abbildung 7.41: Auswertung Frage 16 (Welche Leistungen zu den Verwaltungskosten zählen)	95
Abbildung 7.42: Auswertung Frage 17 (Berücksichtigung bei den Verwaltungskosten)	96
Abbildung 7.43: Auswertung Frage 18 (Einfluss der Faktoren auf die Verwaltungskosten)	97
Abbildung 7.44: Auswertung Frage 19 (Berücksichtigung bei den Instandhaltungskosten)	98

Abbildung 7.45: Auswertung Frage 20 (Einfluss der Faktoren auf die Instandhaltungskosten).....	99
Abbildung 7.46: Auswertung Frage 21 (Woher stammen die Ansätze für das Mietausfallwagnis)	100
Abbildung 7.47: Auswertung Frage 23 (Faktoren die bei der Kalkulation des Mietausfallwagnises berücksichtigt werden).....	101
Abbildung 9.1: Aufteilung der Bewirtschaftungskosten (nach Reisbeck, Schöne)	116

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2.1: Immobilientypen und ihre wirtschaftliche Lebensdauer (in Anlehnung an Gromer)	7
Tabelle 3.1: Abschreibungsdauer nach SIA 480 (In Anlehnung an Architekturverein)	31
Tabelle 4.1: Bewirtschaftungskosten bei Wohnimmobilien	32
Tabelle 4.2: Bewirtschaftungskosten bei Gewerbeimmobilien	33
Tabelle 5.1: Instandhaltungskosten nach Kranewitter (in Anlehnung an Kranewitter)	34
Tabelle 5.2: Mietausfallwagnis nach Kranewitter (in Anlehnung an Kranewitter)	35
Tabelle 5.3: Pauschalierte Bewirtschaftungskosten aus dem BewG	35
Tabelle 5.4: Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (verändert nach Wissensdatenbank Gerichtes-SV)	37
Tabelle 5.5: Übersicht der Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung von Bienert/Funk)	38
Tabelle 5.6: Überblick über die Werte der Bewirtschaftungskosten in der Literatur für Wohnimmobilien	39
Tabelle 5.7: Überblick über die Werte der Bewirtschaftungskosten in der Literatur für Gewerbeimmobilien	40
Tabelle 6.1: Tabelle der Frage 6	45
Tabelle 6.2: Tabelle der Frage 8	46
Tabelle 6.3: Tabelle der Frage 9	46
Tabelle 6.4: Tabelle der Frage 10	47
Tabelle 6.5: Tabelle der Frage 13	47
Tabelle 6.6: Tabelle der Frage 14 (Büroimmobilien)	48
Tabelle 6.7: Tabelle der Frage 14 (Handelsimmobilien)	48
Tabelle 6.8: Tabelle der Frage 15	48
Tabelle 6.9: Tabelle der Frage 18	49
Tabelle 6.10: Tabelle der Frage 20	50
Tabelle 7.1: Schätzung der gesamten Nutzfläche, welche die befragten Experten zu betreuen haben	56
Tabelle 7.2: Überblick über die Wohnimmobilien (kleine Bauwerke)	102
Tabelle 7.3: Überblick über die Büroimmobilien (kleine Bauwerke)	102
Tabelle 7.4: Überblick über die Handelsimmobilien (kleine Bauwerke)	103
Tabelle 7.5: Überblick über die Wohnimmobilien (mittlere Bauwerke)	103
Tabelle 7.6: Überblick über die Büroimmobilien (mittlere Bauwerke)	103
Tabelle 7.7: Überblick über die Handelsimmobilien (mittlere Bauwerke)	104
Tabelle 7.8: Überblick über die Wohnimmobilien (große Bauwerke)	104
Tabelle 7.9: Überblick über die Büroimmobilien (große Bauwerke)	104
Tabelle 7.10: Überblick über die Handelsimmobilien (große Bauwerke)	105
Tabelle 8.1: Gegenüberstellung der Ergebnisse	113

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Abschreibung für Abnutzung
AS	Abschreibung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BewK	Bewirtschaftungskosten
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BK	Betriebskosten
d.h.	das heißt
GuG aktuell	Grundstücksmarkt und Grundstückwert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
HK	Heizkosten
HMZ	Hauptmietzins
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.d.R.	in der Regel
IK	Instandhaltungskosten
MW	Mietausfallwagnis
NFL	Nutzfläche
p.a.	pro Jahr
VK	Verwaltungskosten
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel

1 Einleitung

Neben dem Kaufpreis spielen die Bewirtschaftungskosten (BewK) ebenso eine große Rolle wie beim Kauf einer Immobilie. Jene sind die Ausgaben die bei laufendem Betrieb einer Immobilie anfallen. Für Käufer sind demnach auch die BewK maßgeblich bei der Kaufentscheidung. Jedoch sind die BewK auch ein wesentlicher Faktor bei der Immobilienbewertung und der Suche nach dem aktuellen Marktwert.¹

1.1 Anlass und Motivation

In der Regel sind Immobilien eine sehr gute Wertanlage, dennoch sind damit hohe finanzielle Mittel verbunden. Einerseits bedeutet der Erwerb der Immobilien eine große Investition und andererseits sind die laufenden Kosten der Gebäude nicht zu vergessen, denn diese sind auch erheblich bei der Erhaltung und Vermietung der Immobilien. Damit man sich die Kosten im laufenden Betrieb auch leisten kann, ist es wichtig, sich vorab zu informieren, welche Kosten und in welcher Höhe diese anfallen.

Aufgrund dessen sollte der Käufer bereits vorab kalkulieren, mit welchen Kosten gerechnet werden muss. In der Literatur findet man keine wirklich geeigneten Werte, die helfen können, die Bewirtschaftungskosten überschlagsmäßig zu berechnen.

Um diese Forschungslücke zu füllen, wurde im Zuge dieser Arbeit eine Expertenbefragung durchgeführt.

1.2 Thema und Ziel der Arbeit

In der Literatur gibt es noch keine vergleichbaren Werte für die Bewirtschaftungskosten. Die BewK sind jene Kosten, die beim laufenden Betrieb einer Immobilie anfallen. Die Höhe dieser Kosten ist wichtig für die Immobilienbewertung, da sie Einfluss auf den Reinertrag haben.

Im Großen und Ganzen können sie auch nicht allgemein verpauschalisiert werden, da im Bauwesen jedes Bauwerk ein Unikat ist. Dennoch wäre es von Vorteil, einen prozentuellen Wert zu haben. Im Moment werden die BewK für jedes Objekt extra berechnet. Für weitere Berechnungen wäre es von Vorteil, Werte zu haben, die man ohne große Umwandlung verwenden kann und welche dennoch praxisorientiert sind.

¹ www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/lexikon/bewirtschaftungskosten.html. Datum des Zugriffs: 28.8.2018

In der Praxis werden für Immobilien je nach Gefühl und Erfahrung ein pauschaler Wert oder nur ein Teil der BewK mit unterschiedlichen Berechnungsmethoden ermittelt und abgezogen.²

Die BewK spielen nicht nur bei der späteren Benützung eine Rolle, sondern auch bereits bei der Planung. Hier spielen sie bei der Bankfinanzierung eine übergeordnete Rolle, da die Bank sie in den Finanzierungsplan miteinbezieht.³

1.3 Aufbau der Arbeit

In dieser Arbeit soll ein Überblick über die Einflüsse der einzelnen Teile der BewK geben werden.

Im zweiten Kapitel „Immobilienarten“ werden diese gegliedert und an Hand von Beispielen näher erklärt. Neben der allgemeinen Definition einer Immobilie werden auch die sieben Charakteristika, die eine Immobilie ausmachen, detailliert besprochen.⁴ Des Weiteren werden die vier Hauptkategorien der Immobilienarten ausführlich beschrieben: Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Sonderimmobilie.⁵

Nicht nur beim Kauf einer Immobilie fallen Kapitalkosten an, sondern auch bei der Benützung (Bewirtschaftungskosten). Somit können die Bewirtschaftungskosten (BewK) ein wesentlicher Entscheidungsfaktor beim Kauf einer Immobilie sein. Grundsätzlich setzen sich die Bewirtschaftungskosten aus unterschiedlichen Kostenkategorien zusammen, welche im dritten Kapitel „Zusammensetzung der Bewirtschaftungskosten“ behandelt werden. Die fünf BewK gliedern sich in folgenden Kosten auf: die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis, die Betriebskosten und die Abschreibung.⁶

Im Kapitel vier „Umlegbarkeit der Bewirtschaftungskosten“ wird darauf aufmerksam gemacht, welche der vorhin angegebenen Kosten auf den Mieter umgelegt werden können und welche nicht. Hierbei ist besonders wichtig, dass bei Wohn- und Gewerbeimmobilien ein Unterschied besteht.

Im vorangegangenen Literaturstudium wurden bestehende Werte der BewK behandelt, welche im fünften Kapitel mit dem Titel „Angesetzte Bewirtschaftungskosten in der Literatur“, aufgelistet werden. Dieses Kapitel wird mit übersichtlichen Tabellen, in welchen alle Werte angeführt werden.

² vgl. WEGERER, M. R.; STEPPAN, I. D.: widab.gerichts-sv.at/website2016/wp-content/uploads/2016/08/Sach-2012-129-137-Wegerer.pdf. Datum des Zugriffs: 24.4.2018

³ <https://www.hauskredite.de/lexikon/bewirtschaftungskosten/>. Datum des Zugriffs: 11.12.2019

⁴ vgl. ROTTKE, N. B.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 143-145

⁵ vgl. SCHULTE, K.-W.: Immobilienökonomie Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen. S. 120

⁶ <https://www.immoverkauf24.de/immobilienbewertung/immobilienbewertung-a-z/bewirtschaftungskosten/>. Datum des Zugriffs: 11.12.2018

Mittels der empirischen Untersuchung können die gesammelten Werte aus der Literatur mit denen aus der Praxis verglichen werden.

Im Kapitel sechs „Aufbau der Expertenbefragung“ wird die Durchführung der Expertenbefragung erörtert. Hierbei wird zunächst die Vorgehensweise bei der Erstellung des Fragebogens beschrieben. Es sind ebenfalls einige Ausschnitte des Fragebogens abgebildet. Des Weiteren werden noch die befragten Personengruppen näher definiert.

Das siebente Kapitel „Expertenbefragung – Ergebnisse“ zeigt die Ergebnisse aus den Befragungen auf. In diesem Fall wird zu jeder Frage ein Diagramm ausgearbeitet und die Ergebnisse erläutert. Durch die Antworten der Experten war es möglich, einen Praxisbezug zu den in der Literatur angegebenen Werten herzustellen. Am Ende des Kapitels wird es noch einen Überblick über die Bandbreite der Ergebnisse der Befragung geben.

Nachfolgend werden im Kapitel acht „Durchgerechnete Beispiele der verschiedenen Immobilienarten“ näher beschrieben. Hierbei wurden jeweils ein kleiner und ein großer Immobilientyp mit den verschiedenen Bewirtschaftungskosten durchgerechnet und am Ende gegenübergestellt. Die Beispiele werden einmal mit Werten aus der Literatur berechnet, sowie mit den pauschalen und einzelnen Werten aus der Expertenbefragung. Am Schluss des Kapitels gibt es noch eine Gegenüberstellung der errechneten Bewirtschaftungskosten pro Immobilienart.

Abgeschlossen wird diese Arbeit mit einer Zusammenfassung und einem Ausblick für künftige Arbeiten.

2 Immobilienarten

In der Literatur findet man keine einheitliche Definition für den Begriff „Immobilie“, es existieren stattdessen eine Vielzahl von Synonymen wie zum Beispiel: „Grundstück“, „grundstückgleiches Recht“, „Gebäude“, „Grund und Boden“, „Liegenschaft“, „Grundbesitz“ oder auch „Realvermögen“ bzw. „Grundvermögen“.⁷

Eine der bekanntesten Definitionen beschreibt, dass eine Immobilie ein unbewegliches Schaut ist, welches ein unbebautes Grundstück oder ein Grundstück mit einem Gebäude sein kann. Diese Interpretation des Wortes kommt von dem lateinischen Wort „im-mobilis“, was so viel wie unbeweglich bedeutet.

In Gesetzestexten wird von Immobilien nur im Zusammenhang mit Grundstücken gesprochen. Daher ist im juristischen Sinn keine Begriffserklärung festgelegt. Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) ist nur der Begriff Grundstück definiert. Die gesetzliche Definition von Grundstück beschreibt dieses als „ein im Grundbuch eingetragenen räumlich abgegrenzten Bereich der Erdoberfläche einschließlich aller darauf befindlichen Gebäude sowie unbeweglichen Gegenstände.“⁸

Eine Immobilie hat folgende Charakteristika:⁹

- **Immobilität:** Hierbei handelt es sich um das wesentlichste Merkmal von Immobilien. Bei Immobilien handelt es sich um unbewegliche, d.h. immobile, Wirtschaftsgüter. Sie sind durch das Grundstück fest mit der Erdoberfläche verbunden und besitzen somit eine einzigartige Lage.
- **Heterogenität:** Bedeutet, dass keine zwei Immobilien sich exakt die gleiche Lage teilen können. Selbst im Fall eines Mehrfamilienhauses mit exakt zwei gleich geschnittenen Wohnungen werden sich diese immer in der Lage innerhalb des Gebäudes unterscheiden.
- **Länge des Lebenszyklus:** Dies ist ein weiteres entscheidendes Charakteristikum. Eine Nutzungsdauer der Immobilie die wirtschaftlich sinnvoll ist, ist i. d. R. deutlich geringer als die technische Nutzungsdauer, so ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer dennoch wesentlich länger als bei den meisten anderen Wirtschaftsgütern.
- **Begrenzte Substituierbarkeit:** Dies liegt zum einen an der Einzigartigkeit von Immobilien, aber vor allem an den baulichen Anforderungen an Immobilien. Die Nachfrage nach Immobilien ist begründet in dem Nutzen, den diese stiften.

⁷ vgl. BONE-WINKEL, S.; SCHULTE, K.-W.; SCHÄFER, W.: Immobilienökonomie I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen. S. 4

⁸ www.umschulden-leicht.de/glossar/i/immobilie.html. Datum des Zugriffs: 19.5.2018

⁹ vgl. ROTTKE, N. B.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 143-145

- **Höhe des Transaktionsvolumens:** Eine Immobilientransaktion bedeutet einen hohen Kapitaleinsatz einhergehend mit einer langfristigen Kapitalbindung. Hierdurch ist zumeist eine zusätzliche Akquisition von Fremdkapital notwendig, was gleichzeitig den Transaktionsprozess verlangsamt und eine Abhängigkeit von Kredit- bzw. Kapitalmärkten erzeugt.
- **Länge des Entwicklungsprozesses:** Je nach Umfang des Projekts liegt der Zeitraum von der Idee bis zur Baufertigstellung regelmäßig zwischen eineinhalb und fünf Jahren. Dies bedeutet, dass das Angebot von Immobilien kurzfristig unelastisch ist.
- **Höhe der Transaktionskosten (Eigentumsübertragung, Suche und Inspektion):** Die Höhe des Transaktionsvolumens wird zusätzlich dadurch vergrößert, dass im Rahmen von Immobilientransaktionen vergleichbar hohe Transaktionskosten im Rahmen der Eigentumsübertragung erforderlich sind. Durch das hohe Maß von Intransparenz und Illiquidität erhöht sich die Unsicherheit im Rahmen von Immobilientransaktionen im Vergleich zu anderen Wirtschaftsgütern. Dies erhöht den Bedarf an Informationen und macht die Informationsbeschaffung (Transaktionskosten: Suche und Inspektion) äußerst kostenintensiv, was das Transaktionsvolumen weiter vergrößert und somit die Unsicherheit weiter verstärkt.

Grundlegend kann man Immobilien nach zwei unterschiedlichen Arten aufgliedern: Zum einen nach den Nutzern und zum anderen nach deren Funktion. Für diese Arbeit bauen sich die Kapitel auf die Gliederung nach der Funktion auf.

Die vier Hauptkategorien lassen sich in Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Sonderimmobilien spezifizieren. Hierbei stellen Wohnimmobilien Raum zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen zur Verfügung. Gewerbeimmobilien umfassen verschiedene Typen an Immobilien, denen gemein ist, die Teilnahme am wirtschaftlichen Verkehr zur ermöglichen und dadurch Gewinne zu erzielen. Sie bieten Raum zur Produktion industrieller Güter. Von Sonderimmobilien wird gesprochen, wenn das Grundstück auf eine spezielle, gewerbliche, nicht industrielle Nutzung ausgerichtet ist. Es können daher verschiedenste Immobilien als Sonderimmobilie bezeichnet werden.

Hierbei kann es auch zu Mischformen kommen, diese wären vergleichsweise dann gegeben, wenn Arztpraxen, Büros und Wohnungen gemeinsam in einem Bauwerk sind. Von einer solchen Mischnutzung wird gesprochen, wenn mindestens zwei von Grund auf unterschiedliche Nutzungen in einem Gebäude vorliegen.¹⁰

¹⁰ vgl. BONE-WINKEL, S.; SCHULTE, K.-W.; SCHÄFER, W.: Immobilienökonomie I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen. S. 84-85

In der nachfolgenden Typologie werden die unterschiedlichen Immobilienarten dargestellt. In erster Linie hat man hier eine Gliederung der einzelnen Arten und welche Immobilien zu den Überbegriffen gehören.

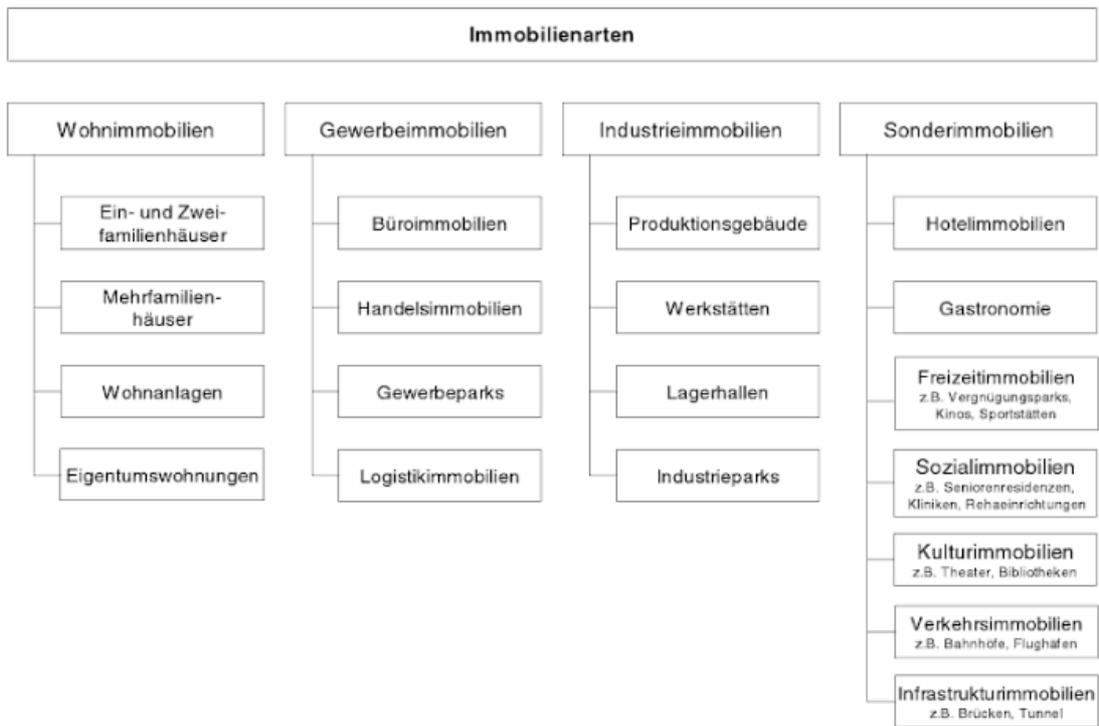


Abbildung 2.1: Typologie nach Immobilienarten¹¹

Um über die Langlebigkeit von Immobilien einen besseren Überblick zu haben sind in der nachfolgenden Tabelle die unterschiedlichen Lebensdauern der verschiedenen Immobilienarten dargestellt.¹²

¹¹ vgl. SCHULTE, K.-W.: Immobilienökonomie Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen. S.120

¹² vgl. GROMER, C.: Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien. S. 24

Immobilienart	Wirtschaftliche Lebensdauer (in Jahren)
Wohnimmobilien	30 - 50
Büroimmobilien	20 - 50
Gewerbeimmobilien	
Einzelhandelsimmobilien	
a) Solitäre (Kaufhäuser/SB)	10 – 25
b) Innerstädtischer Einzelhandel	20 - 50
Industrieimmobilien	
a) Klassisch produzierend	>50
b) Logistikzentren, etc.	10 - 30
Sonderimmobilien	
Hotelimmobilien	20 - 50

Tabelle 2.1: Immobilientypen und ihre wirtschaftliche Lebensdauer (in Anlehnung an Gromer¹³)

In den folgenden drei Kapiteln wird auf die, für diese Arbeit wichtigen Hauptgruppen der Immobilien näher eingegangen. Hier wird konkret nur auf die Untergliederungen eingegangen, welche für die Arbeit essentiell sind.

2.1 Wohnimmobilien

Bei einer Wohnimmobilie liegt ausschließlich eine reine Wohnfunktion vor. In diesem Zusammenhang lassen sich Wohnimmobilien in zwei Hauptnutzungsarten unterscheiden. Einerseits kann der Bewohner der Eigentümer selbst sein und andererseits können das Haus oder die Wohnung von einer dritten Person gemietet werden.

Die Unterteilung der Wohnimmobilien ergibt sich wie folgt in:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohnanlagen
- Eigentumswohnungen

¹³ GROMER, C.: Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien. S. 25

Für die nachfolgende Befragung sind hauptsächlich Wohnanlagen und Mehrfamilienhäuser von Bedeutung, dennoch wird auch grob auf die Ein- und Zweifamilienhäuser eingegangen.

2.1.1 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser gibt es in folgender Form: ¹⁴

- freistehendes Einfamilienhaus (ohne ein an die Hauswand angrenzendes Nachbargebäude)
- Doppelhaus (zwei aneinander anschließende Gebäude auf jeweils separaten Grundstücken)
- Reihenhäuser (mehr als zwei aneinander anschließende Gebäude auf jeweils separaten Grundstücken)

Ein Einfamilienwohnhaus oder Familienhaus ist ein Gebäude, welches als Wohnhaus für eine Familie dient und eine Wohneinheit enthält. Einfamilienhäuser stehen in der Regel im Eigentum des Nutzers und werden dann Eigenheim genannt. Ein Eigenheim stellt eine Variante des Wohneigentums dar. Seltener werden Einfamilienhäuser vom Eigentümer an einen anderen Nutzer vermietet. Ein wichtiger Vorteil im Vergleich zu den Eigentums- oder Mietwohnungen ist die größere Selbstbestimmung bei der Gebäudegestaltung und Lebensführung durch räumliche Distanz zum Nachbarn. ¹⁵

Grundsätzlich gelten für das Zweifamilienhaus dieselben Charakteristika wie beim Einfamilienwohnhaus. Der einzige Unterschied liegt darin, das im Gebäude zwei Wohneinheiten enthalten sind.

2.1.2 Mehrfamilienwohnhaus

Ein Mehrfamilienwohnhaus ist ein Wohnhaus, welches zwischen zwei und acht Wohneinheiten enthält. Hierbei stehen Wohnungen für mehrere Familien zu Verfügung, das Einzige was sich diese Wohnungen teilen sind Außenwände, Dach und Gemeinschaftsflächen (Stiegenhaus, Außenanlagen). Für die Breite oder Höhe der Häuser gibt es keine genauen Vorschriften oder Einschränkungen. Die Hauptaufgabe dieses Wohntyps ist möglichst viele Menschen auf einer möglichst kleinen Fläche unterzubringen.

¹⁴ vgl. ROTTKE, N. B.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 148

¹⁵ www.de.wikipedia.org/wiki/Einfamilienhaus. Datum des Zugriffs: 27.8.2018

Wenn man von einer Wohneinheit spricht, meint man überwiegend eine einzelne Wohnung. Hiervon kann dann gesprochen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:¹⁶

- die Räume müssen so eingeteilt sein, dass es möglich ist, einen selbstständigen Haushalt zu führen
- Wohnungen müssen baulich voneinander getrennt werden
- Selbstständigen Zugang
- Küche
- Wasserversorgung
- Anschlussmöglichkeiten für Elektro-/Gasherd
- Toiletten und Bad

Mehrfamilienwohnhäuser werden einfach in der Anzahl der vom Stiegenhaus „erschlossenen Wohnungen“ je Etage unterteilt:¹⁷

- Einspänner
- Zweispänner
- Mehrspänner

Im Wesentlichen haben Wohneinheiten bzw. Wohnungen wichtige Merkmale wie zum Beispiel die Ausstattungsqualität. Dennoch werden sie auch durch die Lage innerhalb des Bauwerks charakterisiert, so dass regelmäßig zwischen Dachgeschoss-, Erdgeschoss-, Souterrain-, Hochparterre- oder Penthouse-Wohnungen unterschieden werden kann. Die Ausstattungscharakteristika führen zu weiteren bestimmten Ausprägungsformen. Hierfür werden zwei Beispiele angeführt: Zum einen gibt es die Maisonette-Wohnung, die sich über mindestens zwei Etagen erstreckt oder die Loft-Wohnungen, welche in ehemaligen Industriegebäuden oder Lagerhallen sind, und so umgebaut werden, das darin gewohnt werden kann.¹⁸

¹⁶ vgl. BONE-WINKEL, S.; SCHULTE, K.-W.; SCHÄFER, W.: Immobilienökonomie I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen. S. 86

¹⁷ vgl. ROTTKE, N. B.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 149

¹⁸ vgl. ROTTKE, N. B.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 148-149



Abbildung 2.2: Beispiel eines Mehrfamilienwohnhauses¹⁹

2.1.3 Wohnanlage

Unter einer Wohnanlage versteht man zwei oder mehr Mehrfamilienhäuser, die zusammengeschlossen zu einem großen Wohnblock werden. Hierbei können bis zu mehrere hundert Wohnungen zusammengefasst werden. Sie können auf einem eigenen Grundstück oder auf direkt aneigrenzende Grundstücke gebaut werden. Eine Wohnanlage kann auch als Wohnblock bezeichnet werden.



Abbildung 2.3: Beispiel einer Wohnanlage "Green City Graz"²⁰

¹⁹ www.modulor-lindau.de/architektur/mehrfamilienhaus-m. Datum des Zugriffs: 24.5.2018

²⁰ www.greencity-graz.at/das-projekt/. Datum des Zugriffs: 24.5.2018

2.2 Gewerbeimmobilien

Unter Gewerbeimmobilien versteht man diejenigen Flächen, die die Teilnahme am wirtschaftlichen Verkehr ermöglichen und dadurch Gewinne erzielen. Das sind Gebäude oder Gebäudeteile die ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Oft kann es auch ein verschiedener Mix aus unterschiedlichen gewerblichen Nutzungsarten sein. Dann spricht man von gemischt-genutzten Immobilien, die jedoch nicht mit der Mischnutzung aus Wohn- und Gewerbeimmobilien zu verwechseln sind.

Eine mögliche Kategorisierung der Gewerbeimmobilien sind:

- Büroimmobilien
- Handelsimmobilien
- Gewerbeparks
- Logistikimmobilien

Immobilien, die für industrielle Zwecke (Montage, Fertigung, Lagerung und Transport) verwendet werden, werden im Kapitel „Industrieimmobilien“ gesondert betrachtet.²¹

Generell ist bei Gewerbeimmobilien, sowie bei Wohnimmobilien, der Standort ein wichtiger Faktor. Im Mittelpunkt stehen ebenfalls die Lage, die Erreichbarkeit sowie das Umfeld. Typische Standorte sind Lagen in der Stadt und am Stadtrand. Weil in den zentralen Lagen die Mietpreise gesunken sind, verliert diese stetig an Bedeutung. Hier werden noch weitere wichtige Faktoren angeführt: Größe, Teilbarkeit, Drittverwendbarkeit, Alter und Ausbauzustand.²²

Bei der Befragung werden nur die Büroimmobilien in die Arbeit aufgenommen, da weitere Kategorien den Rahmen dieser Arbeit übersteigen würden.

2.2.1 Büroimmobilien

Büroimmobilien sind der Ort, an dem überwiegend Verwaltungstätigkeiten im Unterschied zu beispielsweise Produktion oder Handel ausgeübt werden. Neben der Mietfläche und der Ausstattung ist vor allem die Flexibilität einer Büroimmobilie von Bedeutung. Im Vergleich zu anderen Immobilienarten weisen Büroimmobilien eine hohe Drittverwendungsmöglichkeit auf.

²¹ vgl. BONE-WINKEL, S.; SCHULTE, K.-W.; SCHÄFER, W.: Immobilienökonomie I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen. S. 89-90

²² vgl. GROMER, C.: Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien. S. 32

Zu den Innenräumen zählen hauptsächlich Mehrraumbüros, Konferenzräume, Teeküchen und andere konventionelle Büroräume. Doch in der Regel werden Büroimmobilien anhand ihrer Konfiguration der Arbeitsplätze unterschieden:²³

- **Zellenbüros** (Einzel- und Mehr-Personen-Zellenbüros):

Beim Zellenbüro handelt es sich um die klassische Büro-Form, die zumeist als 1- oder 2-Personen-Büro Anwendung findet. Diese Form der Büros ist die älteste Büro-Form und weit verbreitet.

Der Nutzer eines 1-Personen-Zellenbüros arbeitet in einem vom übrigen Bürobetrieb abgetrennten Arbeitsraum. Durch die Abtrennung ist das Arbeitsumfeld durch eine hohe Qualität hinsichtlich akustischer und visueller Störungsfreiheit, Individualität und Abschirmung charakterisiert. Dieses Büro-Form ist besonders für Nutzer geeignet, die nicht in einer Gruppe arbeiten bzw. deren Arbeit einen hohen Anteil konzentrierter Alleinarbeit erfordert.

Da 1-Personen-Zellenbüros in der Regel sehr flächenaufwendig sind, werden Zellenbüros häufig für zwei oder mehr Personen geplant. Die Grenzen zu den sogenannten Gruppenbüros sind fließend. Regelmäßig wird eine Obergrenze für vier bis sechs Arbeitsplätzen gezogen. Diese Form erlaubt es, Personen bzw. Arbeitsgruppen räumlich zusammenzufahren, wenn die Arbeitsprozesse den direkten Kontakt fordern.

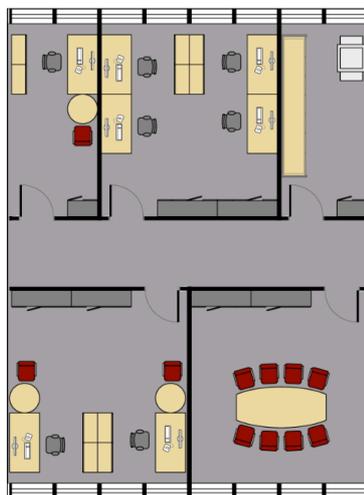


Abbildung 2.4: Beispiel eines Zellenbüros²⁴

²³ vgl. ROTTKE, N. B.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 150-153

²⁴ www.de.wikipedia.org/wiki/B_rockzept#/media/File:Zellen_ro.jpg. Datum des Zugriffs: 23.8.2018

- **Gruppenbüros** (mit Räumen für drei bis 25 Mitarbeiter):

Aufgrund der Nachteile von Großraumbüros wurden im Laufe der Zeit vermehrt Gruppenbüros eingerichtet. Gruppenbüros werden regelmäßig für circa drei bis 25 Mitarbeiter eingerichtet. Diese Büro-Form befindet sich in Großräumen, die durch flexible Trennwände und Raumgliederungssysteme abgeteilt sind oder in Teilabschnitte mit geringer Raumtiefe gegliedert werden. Gruppenbüros entstanden in den 70er-Jahren mit dem Ziel, die Vorteile von Zellenbüros mit denen von Großraumbüros zu vereinen und gleichzeitig die Nachteile der beiden Konzepte auf möglichst niedrigem Niveau zu halten. So sollte eine verbesserte Kommunikation gewährt, die Flexibilität der Großraumbüros erhalten und eine größtmögliche Vermeidung von Störungen erreicht werden.

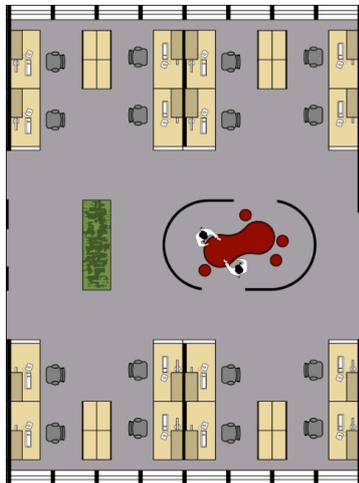


Abbildung 2.5: Beispiel eines Gruppenbüros²⁵

- **Großraumbüros** (600-1.000 m² mit flexiblen Trennwänden):

Die Entstehung des Großraumbüros ist teilweise als Reaktion auf die Nachteile der Zellenbüros zu interpretieren. Die Verbesserung der Kooperation und Kommunikation sollte gewährleistet werden.

Für die Büro-Form sind Grundflächen von 600-1.000 m² und mehr typisch. Auf diese Weise können mehrere hundert Mitarbeiter auf einem Geschoss arbeiten. Das Großraumbüro mit seinen fehlenden Wänden und nur wenigen Stützen ermöglicht eine große Flexibilität bei der Anordnung der Arbeitsplätze. Die Vorzüge sind die Unterstützung der Kommunikation, Offenheit und Flexibilität. Großraumbüros sind aus diesem Grund in der Regel besonders geeignet bei intensiver Zusammenarbeit der Büromitarbeiter.

²⁵ www.de.wikipedia.org/wiki/B_rokonzept#/media/File:Gruppenb_ro.jpg. Datum des Zugriffs: 23.8.2018

Das Fehlen von Wänden erschwert hingegen die Versorgung der einzelnen Arbeitsplätze mit Strom und der notwendigen IT-Einrichtung. Dies ist i. d. R. nur über Doppelböden oder vergleichbare technische Vorrichtungen möglich. Ebenfalls ein Nachteil ist der relativ hohe technische Aufwand und die damit verbundenen hohen Nutzungskosten für die Raumklimatisierung und die Beleuchtung der Großraumbüros. Dies wird notwendig durch die großen Raumtiefen und einen geringen Fassadenanteil pro Arbeitsplatz und Mitarbeiter.

Der größte Nachteil von Großraumbüros liegt allerdings die schlecht kontrollierbaren Umgebungsbedingungen (Lärmbelastung, visuelle Störeffekte, Klima usw.).



Abbildung 2.6: Beispiel eines Großraumbüros²⁶

- **Kombibüros:**

Mitte der 80er-Jahre entstand das Kombibüro, eine Kombination von Einzelbüro und Gemeinschaftsbüro. Dieses Bürokonzept weist kleine Einzelbüros entlang der Fassade auf, sowie eine Multifunktionszone zwischen den Einzelbüros. Die Multifunktionszone ersetzt den herkömmlichen Flur und die Erschließung der Büros erfolgt über diese. Für die Multifunktionszone sind verschiedenste gemeinschaftliche Nutzung denkbar, beispielsweise als Besprechungszone, Archiv, Technikpool oder Pausenzone. Die Einzelbüros werden i. d. R. durch Glaswände und Glastüren abgetrennt, damit weiterhin Tageslicht in die Multifunktionszone gelangen kann. Diese ermöglichen gleichzeitig einen hohen Grad der Flexibilität.

²⁶ www.treneo-bueromoebel.de/Grossraum-Buero-Moebel.html. Datum des Zugriffs: 23.8.2018

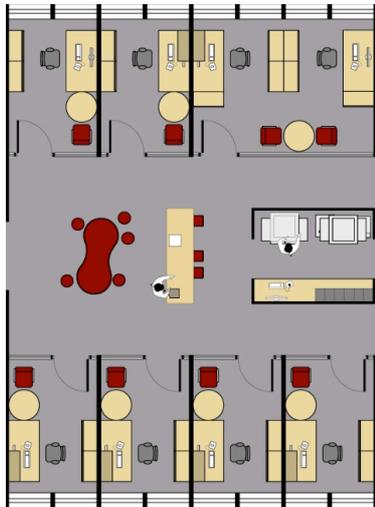


Abbildung 2.7: Beispiel eines Kombibüros²⁷

- **Nonterritoriale Büroformen (reversibles Büro):**

Eine Sonderform stellt das reversible Büro dar. Hierbei handelt es sich generell nicht um eine Büroform, wie oben beschrieben wird, sondern um einen technischen Rahmen, der die bereits beschriebenen Formen flexibel darstellen kann. Es stellt flexible Büros zur Verfügung, d. h. Büroflächen, die in ihren Dimensionen und Ausstattungsmerkmalen für unterschiedliche Nutzungen geeignet sind und sich vor allem schnell an neue Bedingungen anpassen können. Voraussetzung sind Baukörper, deren Flächen als Gruppe-, Kombi- oder Einzelbüro oder Ähnlichem flexibel genutzt werden können. Statt fester Wände finden flexible Raumgliederungs- oder Trennwandsysteme Anwendung, da diese leicht an die geänderten Erfordernisse angepasst werden können. Eine ähnliche Flexibilität erfordert auch die gesamte Infrastruktur.

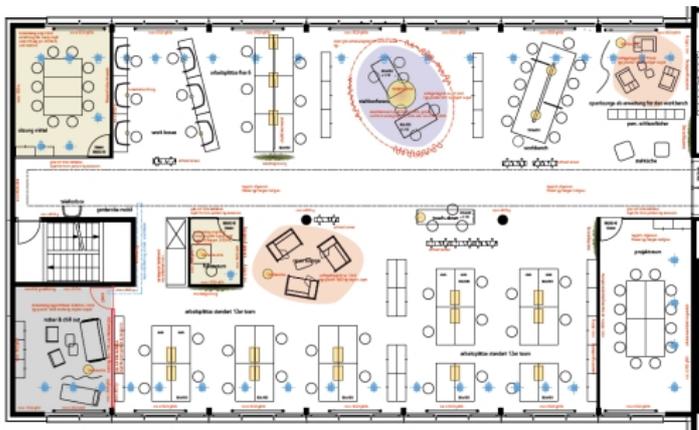


Abbildung 2.8: Beispiel eines reversiblen Büros²⁸

²⁷ www.de.wikipedia.org/wiki/B_ikonzept#/media/File:Kombib_0.jpg. Datum des Zugriffs: 23.8.2018

²⁸ www.lista-office.com/de/news/vertrieb/0111-1.html. Datum des Zugriffs: 23.8.2018

Heute prägen Büro- und Verwaltungsgebäude die Stadtbilder auf der ganzen Welt. Sie beherbergen neben administrativen Arbeitsplätzen auch Produktionsstätten für Dienstleistungen, Informationen und Wissen und dienen auch für Managementaufgaben.²⁹ Ursprünglich hatten Bürogebäude eine reine Verwaltungsaufgabe, doch dies hat sich in den Jahren sehr verändert.



Abbildung 2.9: Beispiel eines Bürogebäudes der DC Tower in Wien³⁰

²⁹ www.immobilienscout24.de/gewerbe/lexikon/buerogebaeude.html. Datum des Zugriffs: 24.5.2018

³⁰ https://fr.wikipedia.org/wiki/DC_Towers. Datum des Zugriffs: 22.8.2018

2.2.2 Handelsimmobilien

Überwiegend verkaufen Einzelhandelsunternehmen Ware an den Endverbraucher. Diese können in Versandhandel und stationären Handel gegliedert werden. Zu den Handelsimmobilien zählen damit alle stationären Verkaufsstellen:³¹

- Kleines Ladenlokal (einzelne Räumlichkeiten z.B. in Einkaufsstraßen)
- Geschäftshäuser (Gebäude mit mehreren selbstständigen Ladenlokalen)
- Großflächige Einzelhandelsagglomerationen (Shopping-Center)

Es wird eine Unterscheidung anhand der Betriebsform angestrebt. Im Handel wird zwischen solitären Betriebsformen, welche i. d. R. nicht mit anderen Einzelhandelsbetrieben räumlich an einem Ort verbunden sein müssen und Verbundformen unterscheiden. Weiter Größen zur Unterscheidung können beispielsweise Verkaufsflächen, Sortimentsprofile oder Mietkosten.³²

Nachfolgend werden die solitären Betriebsformen aufgezählt:³³

- Lebensmittel-SB-Geschäfte (< 200 m²)
- Lebensmittel-SB-Märkte (200 - 400 m²)
- Supermärkte (400 – 1.500 m²)
- Verbrauchermärkte (1.600 – 4.000 m²)
- SB-Warenhäuser (mindestens 5.000 m²)
- Fachmärkte (300 – 5.000 m²)
- Fachgeschäfte
- Lebensmitteldiscounter (650 – 950 m²)
- Kaufhäuser
- Warenhäuser

³¹ vgl. BONE-WINKEL, S.; SCHULTE, K.-W.; SCHÄFER, W.: Immobilienökonomie I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen. S. 94

³² vgl. ROTTKE, N. B.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 154

³³ vgl. ROTTKE, N. B.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 154-155

Zu den Verbundformen zählen hingegen:³⁴

- **Einkaufszentren:** sind eine Anzahl von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, welche als einheitliche Immobilie geplant, entwickelt, finanziert und verwaltet werden
- **Themencenter:** zeichnet sich durch einen Branchenmix aus (Beispiel: Mode oder Lebensmittel und Technik oder Möbel)
- **Galerien/Passagen:** sind bauliche Komplexe, die Einzelhandelsbetriebe geringer oder mittlerer Größe unter einem Dach vereinen
- **Factory-Outlet-Center:** sind geplante oder gewachsene Agglomerationen, in denen mehrere Hersteller an einer gemeinsamen Verkaufsstätte zu günstigen Preisen direkt anbieten
- **Multifunktionszentren:** sie unterscheiden sich von normalen Einkaufszentren dadurch, dass sie zahlreiche Nutzungen (z.B. Multiplexkinos oder Fitnessstudios) aufweisen
- **Fachmarktzentren:** hier liegt der Unterschied zu klassischen Einkaufszentren, dass sie eine gewisse Flächendominanz einzelner Magnetmieter (discountorientierter Fischmärkte unterschiedlicher Branchen) aufweisen

Die Betriebsformen der Handelsimmobilien können Inhabergeführt werden oder von großen nationalen oder internationalen Unternehmen betrieben werden.



Abbildung 2.10: Beispiel eines Shopping Centers³⁵

³⁴ vgl. ROTTKE, N. B.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 160-162

³⁵ www.10best.com/destinations/colorado/denver/cherry-creek-north/shopping/cherry-creek-shopping-center/. Datum des Zugriffs: 28.8.2018

2.3 Industrieimmobilien

Generell gibt es für Industrieimmobilien keine eindeutige oder allgemeingültige Definition. Folgende Nutzungen sind hier aufgelistet:³⁶

- Fertigung
- Montage
- Transport
- Qualitätskontrolle
- Lagerhaltung

Signifikant für diese Immobilienart, verglichen mit Wohnimmobilien, sind große Räume und Hallen mit geringen Innenausbauten. Eine gute Lage zum öffentlichen Verkehrsnetz (z.B. Eisenbahnnetz, Lage an anschiffbaren Gewässer oder Hafengebieten, Autobahnen) wäre für eine diese Immobilien ein positiver Aspekt.³⁷

Zu den Industrieimmobilien zählen folgende Immobilienarten:

- Produktionsgebäude
- Werkstätten
- Lagerhallen
- Industrieparks

Man kann die Industrieimmobilien auch in ihre weitere Nutzbarkeit unterteilen:³⁸

- Multi-Use-Property: Dies sind Immobilien, die ohne große bauliche Änderung in verschiedenster Weise industriell verwendet werden können.
- Single-Use-Property: Hierbei müssen große bauliche Veränderungen vorgenommen werden um diese Immobilien anders nutzen zu können oder es ist sogar möglich, die Nutzungsmöglichkeit ganz zu verlieren.

³⁶ vgl. BONE-WINKEL, S.; SCHULTE, K.-W.; SCHÄFER, W.: Immobilienökonomie I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen. S. 103

³⁷ vgl. ROTTKE, N. B.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 163

³⁸ vgl. FALK; (HRSG.), B. R.: Fachlexikon Immobilienwirtschaft. Immobilien-Wissen. S. 363

Von einem sogenannten Industriepark spricht man, wenn sich diverse eigenständige Unternehmen auf einem Industriegelände befinden. Wenn sich bei einigen Unternehmen die Wertschöpfungsprozesse überschneiden, ist es möglich, dass sie die Infrastruktur und die Dienstleistungen teilweise zentral managen. Wenn sich in einem Park mehrere Unternehmen von einem Industriezweig befinden, kann beispielsweise von einem Chemiepark gesprochen werden.³⁹



Abbildung 2.11: Beispiel eines Industrieparks⁴⁰

2.4 Sonderimmobilien

Sonderimmobilien, auch Spezialimmobilien genannt, haben keine eindeutige Definition. Sie haben eine gewerbliche Nutzung, die aber weder Büro noch Industrie widerspiegelt und daher werden sie speziell auf ihre Nutzung abgestimmt.

Bei Sonderimmobilien geht meist das Design beziehungsweise der Entwurf sehr stark nach seiner geforderten Anwendung. Damit richtet sich die Gestaltung, architektonisch als auch räumlich, sehr nach den spezifischen Bedürfnissen. Das Ergebnis soll ein Bauwerk sein, das wie maßgeschneidert zur Anwendung des Nutzers passt. Diese Eigenschaft der Sonderimmobilien macht eine Weitervermietung schwer bis unmöglich. Falls sich doch jemand dazu entscheidet, ist der Umbau meist mit hohen Aufwand/Kosten verbunden. Zu den Sonderimmobilien zählen folgende Typen:⁴¹

³⁹ vgl. BONE-WINKEL, S.; SCHULTE, K.-W.; SCHÄFER, W.: Immobilienökonomie I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen. S. 104

⁴⁰ www.kalaydo.de/immobilien/gewerbeimmobilien-mieten/o/landkreis-ortenaubereich/willstaett/halle-produktionsflaeche/. Datum des Zugriffs: 28.8.2018

⁴¹ vgl. BONE-WINKEL, S.; SCHULTE, K.-W.; SCHÄFER, W.: Immobilienökonomie I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen. S. 105

- Hotelimmobilien
- Gastronomie
- Freizeitimmobilien
- Sozialimmobilien
- Kulturimmobilien
- Verkehrsimmobilien
- Infrastrukturimmobilien

Nachfolgend werden zwei der sieben Sonderimmobilien näher beschrieben.

2.4.1 Hotelimmobilien

Weder in der Praxis noch in der Theorie gibt es eine einheitliche Definition für ein Hotel. Aus diesem Grund sind die Begriffserklärung und die Spezifizierung des Hotelgewerbes nicht einfach. Die einheitliche Definition ist deshalb so heikel, weil Hotels dauernd sich den Bedürfnissen der Gäste anpassen und sie sich dadurch in einem ständigen Umschwung befinden.⁴²

Sie können gleichzeitig sowohl als Dienstleistungsbetrieb als auch Handelsbetrieb und Produktionsbetrieb gesehen werden. Das ist deshalb möglich, da auf der einen Seite Speisen produziert werden und auf der anderen Seite eine Wohnmöglichkeit angeboten wird. Teilweise werden auch zusätzlich Waren angeboten. Zum einen kann als primäres Leistungsmerkmal der Hotellerie die Beherbergung gesehen werden und sekundär die Verpflegung.⁴³

Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) unterscheidet zwischen Eigentümer- und Pachtbetrieben. Des Weiteren lassen sich Hotels nachfolgenden Kriterien unterteilen:⁴⁴

- Betriebsarten (Hotel, Kurhotel, Motel, Pension, usw.)
- Standorttypen (Stadthotels, Ferienhotels, Hotels an Bahnhöfen oder Flughäfen)
- Gemeindegrößenklassen und Bundesländern
- Nutzung (Zielgruppen: Passanten-, Business- oder Tagungshotel)
- Ausstattung (Vollpension [Hotel mit Restaurant], Halbpension [nur mit Frühstück])

⁴² vgl. DEUTSCH, A.: Vertragsmodelle für Hotelimmobilien - Wirtschaftliche Analyse von Pacht- und Managementverträgen. Diplomarbeit. S. 9

⁴³ vgl. KAYSER, G.: Angebot und Nachfrage im Hotelgewerbe. S. 9-12

⁴⁴ vgl. ROTTKE, N. B.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 165-166

- Leistung (Sternekatgorie)
- Umsatzgrößenklassen

2.4.2 Infrastrukturimmobilien⁴⁵

Unter Infrastrukturimmobilien versteht man sowohl Verkehrsimobilien als auch Wasserimmobilien.

Zu denen Verkehrsimobilien zählen:

- Straßen
- Brücken
- Tunnel
- Bahnhöfe
- Flughäfen

So wie zu den Wasserimmobilien gehören:

- Schleusen
- Stauanlagen
- Häfen
- Kanäle

⁴⁵ vgl. ROTTKE, N. B.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 168

3 Zusammensetzung der Bewirtschaftungskosten

Bei Immobilien fallen unterschiedliche Kosten an. Im Allgemeinen kann man die Kosten in Kapital- und Bewirtschaftungskosten unterteilen. In der nachfolgenden Abbildung sieht man die Gliederung der Kosten nach der II. Berechnungsverordnung.

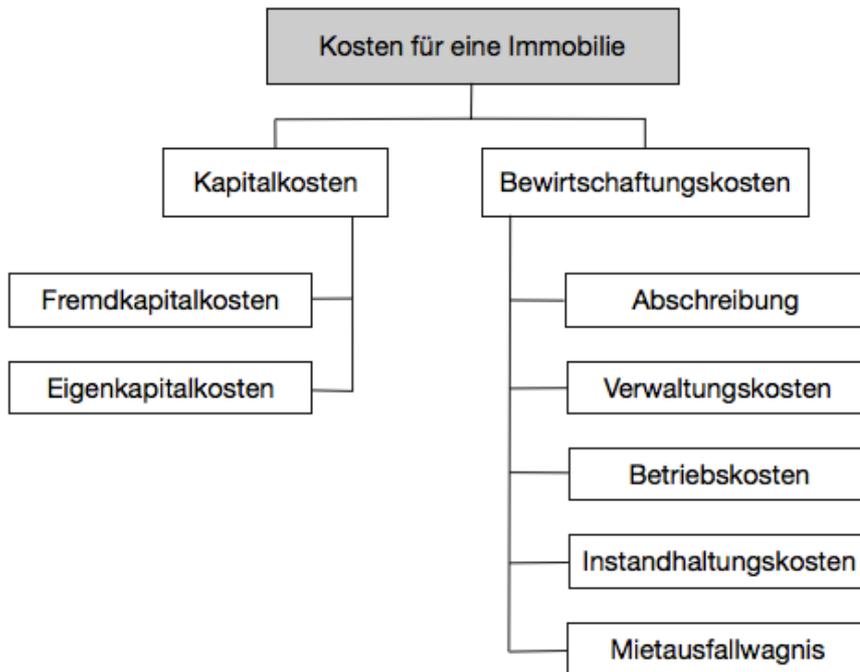


Abbildung 3.1: Kosten einer Immobilie (in Anlehnung an Reisbeck/Schöne⁴⁶)

Nachfolgend sind ein paar Definitionen der BewK angeführt.

Im § 19 Absatz 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) werden die BewK folgendermaßen definiert:

„Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblichen entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.“⁴⁷

Im § 18 Absatz 1 der WertV 88 sind sie wie folgt beschrieben:

„Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger zu berücksichtigen.“⁴⁸

⁴⁶ REISBECK, T.; SCHÖNE, L. B.: Immobilien-Benchmarking. S. 97

⁴⁷ www.gesetze-im-internet.de/immowertv/_19.html. Datum des Zugriffs: 29.5.2018

⁴⁸ WOLTEMATE, M.: Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung: Die neue Rechtsnorm des Immobilienmarkts in Deutschland. S. 97

Vereinfacht ausgedrückt sind die BewK alle laufenden Kosten, die bei einer Immobilie anfallen. Hierbei kann zwischen „umlagefähig“ und „nicht umlagefähig“ unterschieden werden.

Die BewK setzen sich aus folgenden Kosten zusammen:

- Verwaltungskosten (VK)
- Instandhaltungskosten (IK)
- Mietausfallwagnis (MW)
- Betriebskosten (BK)
- Abschreibung (AS)

Die unten angeführte Abbildung zeigt, welche der Bewirtschaftungskosten vom Vermieter selbst zu tragen sind und welche umlagefähig auf den Mieter sind.

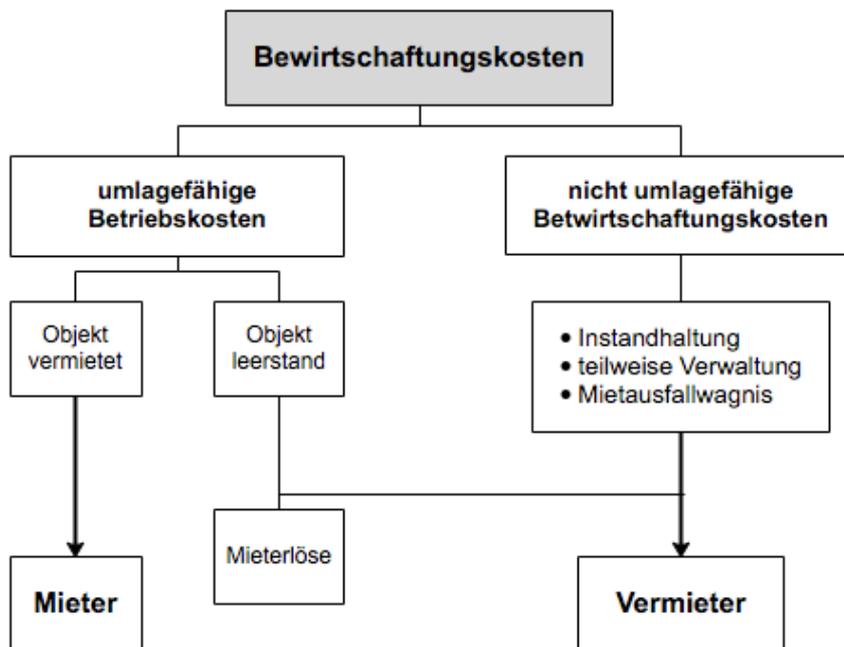


Abbildung 3.2: Umlagefähigkeit der Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an Bienert⁴⁹)

Diese einzelnen Positionen werden in den nachfolgenden Unterkapiteln näher erklärt. Es wird darauf eingegangen, dass nicht immer alle Kosten auf den Mieter umgelegt werden können. Sodass der Eigentümer einige Kostenteile selbst tragen muss. Hier ist darauf zu achten, dass es bei den Wohn- und Gewerbeimmobilien Unterschiede gibt.

⁴⁹ BIENERT, S.; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich. S. 345

3.1 Verwaltungskosten

Bei den Verwaltungskosten handelt es sich um Kosten, die bei der Verwaltung von Grundstücken, sowie bei der Verwaltungsarbeit die vom Eigentümer selbst geleistet wird, anfallen. Es wird sowohl, die gesetzliche als auch die freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses hinzugezählt. Die Verwaltungskosten sind sehr stark von der Mieterstruktur, Nutzungsart, Grundstücksgröße und der Stadtgröße abhängig.⁵⁰

Meistens wird bei Immobilien die Verwaltung des Gebäudes einer Hausverwaltung übergeben. Diese kümmert sich um Mieterbeschwerden, die Betriebskostenabrechnung, beauftragte Mieterhöhungen, Reparaturen usw.

Zu den Leistungen der Verwaltung zählen:⁵¹

- Vermietung
- Mietbuchhaltung
- Abrechnung von Nebenkosten, Betriebskosten, Steuern und Abgaben
- Planung, Beauftragung, Überwachung und Abrechnung von Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten
- Jahresabschlusserstellung
- Bearbeitung von Versicherungsfällen
- Organisation von Personalangelegenheiten

Infolgedessen unterscheidet sich Umlegung der Verwaltungskosten folgendermaßen:

- **Wohnimmobilien:** Im § 1 der BetrKV wurde festgelegt, dass die Kosten der Verwaltung nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Diese gesetzliche Vorgabe darf auch nicht im Mietvertrag geändert werden.

Es gibt jedoch ein „Schlupfloch“ im Gesetz über, dass man die Verwaltungskosten doch auf den Mieter umlegen kann. Wenn die Kosten im Mietvertrag nicht als Verwaltungskosten ausgewiesen werden, sondern als „zusätzlicher Mietbestandteil“ bzw. „Teil der Nettokaltmiete“. Hierbei müssen die Verwaltungskosten jedoch vor Abschluss des Mietvertrags als Pauschale kalkuliert sein, da eine spätere Erhöhung der Kosten nicht mehr möglich ist.

⁵⁰ vgl. ARNOLD, D.; ROTTKE, N. B.; WINTER, R.: Wohnimmobilien. S. S. 755

⁵¹ vgl. AMPLATZ, J.: Prognose von Bewirtschaftungskosten von Immobilien. Masterarbeit. S. 17-18

- **Gewerbeimmobilien:** Bei Büroimmobilien gilt diese Beschränkung nicht. Denn dort gilt im BGH die Regelung, nach denen „Kosten der kaufmännischen und technischen Verwaltung des Mietobjekts vom Mieter zu tragen sind“.⁵²

3.2 Instandhaltungskosten

Bei den Instandhaltungskosten kommt es darauf an, dass über die gesamte Nutzungsdauer die Immobilie instandgehalten werden muss. In diesem Zusammenhang müssen die entstandenen Schäden durch Abnutzungserscheinungen, Witterungseinflüsse und dem Alter ordnungsgemäß repariert werden.

Bei der Instandhaltung gibt es folgende Maßnahmen die den Soll-Zustand des Gebäudes aufrechterhalten sollen:

- Wartung
- Inspektion
- Instandsetzung
- Verbesserung

Eine Inspektion oder eine Wartung erfolgt in der Praxis meist regelmäßig. Bei der Maßnahme der Verbesserung versteht man eine Schwachstellenbeseitigung, bei welcher man eine Verbesserung des Ist-Zustandes anstrebt.⁵³

Hierbei ist sehr darauf zu achten, dass die unterschiedlichen Gebäudeteile auch unterschiedliche Lebensdauern aufweisen, und daher auch unterschiedliche Zeitpunkte zur Erneuerung haben. Deshalb ist das Gebäudealter, der bauliche Zustand und die Nutzungsart des Gebäudes ein wesentlicher Faktor für den Ansatz der Instandhaltungskosten.

Die Instandhaltungskosten werden meist mit einer Pauschale im Mietvertrag berücksichtigt. In diesem Fall können kleinere Instandsetzungen auf den Mieter umgelegt werden, wie zum Beispiel Schäden bei den Installationsgeräten für Wasser, Elektrizität oder Gas. Zusätzlich zählen hierzu auch die Reparaturen der Heizungseinrichtung oder Tür- und Fensterver-schlüssen oder Fensterläden.⁵⁴

⁵² www.experto.de/immobilien/mieten-und-vermieten/so-erreichen-sie-dass-ihr-mieter-die-verwaltungskosten-zahlen-muss.html. Datum des Zugriffs: 5.6.2018

⁵³ vgl. BIENERT, S.; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich. S. 351

⁵⁴ vgl. MANNEK, W.: Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien. S. 67-69

Bei den Instandhaltungskosten gibt es zwei Begriffe, die einen wesentlichen Unterschied in der Abschreibung bewirken:

- **Instandhaltung:** die laufenden Reparatur- und Wartungsarbeiten, bei denen nicht umfassende Teile eines Gebäudes betroffen sind. Zum Beispiel wäre dies der Austausch von einzelnen Fenstern oder Türen.
 - Wohnimmobilien: Die steuerliche Abschreibung kann bei sämtlichen Zahlungen sofort und in voller Höhe abgeschrieben werden.
 - Gewerbeimmobilien: Hier erfolgt es genauso wie bei den Wohnimmobilien.
- **Instandsetzung:** davon spricht man, wenn sich der Nutzungswert einer Immobilie wesentlich erhöht oder die Nutzungsdauer verlängert wird. Beispielsweise wäre es, wenn man eine Wärmedämmung auf die Fassade aufbringt.
 - Wohnimmobilien: Hier ist es zwingend auf 15 Jahre verteilt abzusetzen.
 - Gewerbeimmobilien: an dieser Stelle kann es sofort abgeschrieben werden.

Die größte Komponente der BewK stellen die Instandhaltungskosten dar.

3.3 Mietausfallwagnis

Dieser Teil der BewK wird durch einen kalkulatorischen Ansatz ausgedrückt⁵⁵, hierbei handelt es sich um das Risiko der Ertragsminderung, das bedeutet, das der Vermieter davon ausgehen muss, dass er diesen Teil des Mietzinses nicht erhält.

Gründe dafür sind:

- Wenn eine Wohnung frei gezogen wurde, das heißt, nicht gleich anschließend weitervermietet wurde
- Wenn der Mieter seine Miete über eine längere Zeit nicht bezahlt und aus der Wohnung geklagt werden muss
- Kann durch eine einseitige Mietminderung sein
- Oder sinkende Mieteinnahmen bei einer Neuvermietung, da die Immobilie eine längere Zeit leer gestanden ist

⁵⁵ vgl. BIENERT, S.; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich. S. 354

Bei der Höhe des Mietausfallwagnises musst man beachten, dass je besser die Lage bzw. die Vermietungssituation desto geringer ist es angesetzt und wiederum je schlechter die Lage ist desto höher muss es angesetzt werden. In den meisten Fällen ist bei einer guten Lage eine nahtlose Weitervermietung (kein Leerstand) sehr gängig.⁵⁶

Früher wurde das Mietausfallwagnis auch auf die Betriebskosten bezogen. Seit diese nicht mehr in der Kostenmiete enthalten sein dürfen und gesondert abgerechnet werden müssen, ist der Betrag für das Mietausfallwagnis entsprechend gesunken.⁵⁷

3.4 Betriebskosten

Betriebskosten sind Kosten, die laufend und immer wiederkehrend auftreten. Sie sind entweder vom Eigentümer selbst zu tragen oder können bei einer vermieteten Immobilie auf den Mieter umgelegt werden. Betriebskosten können auch als Nebenkosten bezeichnet werden.

Im § 18 Absatz 3 der WertV 88 sind sie wie folgt beschrieben:

*Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.*⁵⁸

Zu den Betriebskosten zählen:⁵⁹

- Grundsteuer
- Kosten für das Abwasser
- Kosten für die Heizungsanlage (Wartung und Reinigung)
- Kosten für die Wasserversorgung
- Kosten des Betriebs von Aufzügen
- Gebühren für Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Kosten für Hausreinigung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung (Allgemeinstrom)
- Rauchfangkehrergebühren
- Beiträge zur Gebäudehaftpflicht- und –sachversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten für Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss

⁵⁶ www.hausverwalter-vermittlung.de/blog/mietausfallwagnis/. Datum des Zugriffs: 6.6.2018

⁵⁷ www.mieterverein-bochum.de/mietrecht/lexikon/mietausfallwagnis/. Datum des Zugriffs: 15.7.2018

⁵⁸ www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/wertv.htm. Datum des Zugriffs: 30.5.2018

⁵⁹ vgl. MANNEK, W.: Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien. S. 66

- Kosten des Betriebs der Wascheinrichtung
- Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen

Umgelegt können die Betriebskosten aber nur dann werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart wurde. Es genügt nicht nur, dass sich Vermieter und Mieter darauf einigen, sondern es müssen die einzelnen Kostenarten angeführt werden. In den meisten Fällen ist es ausreichend, wenn im Mietvertrag auf den, in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) angegebenen, Katalog verwiesen wird. Im Großen und Ganzen fallen sowohl bei Wohnimmobilien als auch bei Gewerbeimmobilien dieselben Betriebskosten an, jedoch ist es bei den beiden Immobilientypen unterschiedlich wie die Betriebskosten umgelegt werden.

Es gibt aber über das hinaus auch Betriebskosten, die nicht umgelegt werden dürfen. Zu denen gehören zum Beispiel:

- Rechtsanwaltskosten
- Kosten für die Führung eines Kontos

Auf Grund dessen unterscheidet sich die Umlegung der Betriebskosten folgendermaßen:

- **Wohnimmobilien:** In der Regel werden die Betriebskosten monatlich als Pauschale abgerechnet. Jeder Mieter zahlt entsprechend seiner Wohnungsgröße einen Anteil der Ausgaben des gesamten Hauses. Die Betriebskosten dürfen nur einmal im Jahr erhöht werden.⁶⁰
- **Gewerbeimmobilien:** Bei Gewerbemietverträgen kann sehr vieles abweichend von Wohnraummietrecht vereinbart werden. Bei der Gewerbevermietung gibt es einen geringeren gesetzlichen Schutz bei der Umlage von Betriebskosten als bei Mietern von Wohnräumen.

In der Regel schließen Vermieter und Gewerbemieter einen schriftlichen Mietvertrag ab und verabreden darin, welche Nebenkosten auf die Mietparteien umgelegt werden. Der Vermieter rechnet die Betriebskosten einmal jährlich mit einem Umlageschlüssel „Mietfläche im Verhältnis zur Gesamtfläche des Gewerbeobjektes“ ab. Außer bei gemischt genutzten Immobilien, hier darf der Umlageschlüssel nicht angewendet werden.

Die Betriebskosten können auch als eine monatliche Pauschale abgegolten werden. Jedoch findet dann keine jährliche Abrechnung statt.⁶¹

⁶⁰ www.mietervereinigung.at/11903/Betriebskosten. Datum des Zugriffs: 3.6.2018

⁶¹ www.immobilienscout24.de/gewerbe/ratgeber/finanzen-versicherung/nebenkostenabrechnung-fristen.html. Datum des Zugriffs: 6.6.2018

3.5 Abschreibung

Unter der Abschreibung wird der Rückfluss des eingesetzten Kapitals in periodischen Beträgen verstanden. Die Abschreibung darf bei den Abzugsposten der BewK nicht weiter berücksichtigt werden, da sie bereits im Rahmen der Kapitalisierung der Erträge miteinbezogen wird. Ebenfalls dürfen Zinsen oder andere Zahlungen, welche das Grundstück belasten, nicht bei den BewK einbezogen werden.⁶²

Die Abschreibung für Abnutzung (AfA) ist anzusetzen, da das Gebäude nach Ablauf der Nutzungsdauer zu ersetzen ist. Als Grundlage für die AfA werden grundsätzlich die Anschaffungs- und Herstellungskosten herangezogen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Anschaffungskosten für den Grund und Boden unberücksichtigt bleiben, weil Grund und Boden nicht abnutzbar ist. Hierbei ist noch wichtig, dass die Abschreibung in den Bilanzen der Buchhaltung und der Steuern zu berücksichtigen ist.

Grundsätzlich zulässig sind die folgenden Abschreibungsmethoden:⁶³

- Zeitbedingte Abschreibverfahren
 - Lineare Abschreibung
 - Degressive Abschreibung
 - Progressive Abschreibung
- Leistungsbedingte Abschreibverfahren

Die leistungsproportionale Abschreibung wird im Laufe der Nutzungsdauer nach den erbrachten Leistungen abgerechnet. Somit werden die Herstellungskosten auf die Leistungen verteilt, in der Periode, in der sie geleistet wurden.⁶⁴

⁶² vgl. BIENERT, S.; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich. S. 345

⁶³ vgl. BONE-WINKEL, S.; SCHULTE, K.-W.; SCHÄFER, W.: Immobilienökonomie I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen. S. 928

⁶⁴ vgl. STOY, C.: Benchmarks und Einflussfaktoren der Baunutzungskosten. S. 63ff

In der nachfolgenden Tabelle können Richtwerte für die Abschreibungsdauer entnommen werden:

Bauteil	Mittlere Beanspruchung	Große Beanspruchung
Gebäude	50	40
Struktur/Rohbau	100	80
Gebäudehülle	50	40
TGA	40	30
Ausbau	55	40
Betriebseinrichtung und Ausstattung	20	15

Tabelle 3.1: Abschreibungsdauer nach SIA 480 (In Anlehnung an Architekturverein⁶⁵)

Das alles gilt bei einer planmäßigen Abschreibung, doch es gibt auch eine außerplanmäßige Abschreibung. Diese ist zwingend vorzunehmen, wenn bei einem Vermögensgegenstand des Anlagevermögens eine voraussichtlich dauernde Wertminderung eintritt, die sonst nicht erfasst werden würde. Eine dauernde Wertminderung bedeutet, dass der Wert des Vermögensgegenstandes voraussichtlich während eines erheblichen Teils der weiteren Nutzungsdauer (länger als 50 % der Restnutzungsdauer) unter dem planmäßigen Restbuchwert liegt.

⁶⁵ ARCHITEKTURVEREIN, S. I.: SIA 480, Wirtschaftlichkeitsrechnung im Hochbau

4 Umlegbarkeit der Bewirtschaftungskosten

Um einen besseren Überblick über die anfallenden Bewirtschaftungskosten zu haben, gibt es nachfolgend zwei Tabellen. Die erste bildet die Umlegbarkeit der Kosten auf die Mieter, bei Wohnimmobilien und andere Gewerbeimmobilien, ab. Hier wird ganz einfach dargestellt, welche Kosten auf den Mieter umlegbar sind und welche vom Vermieter selbst getragen werden müssen.

4.1 Umlegbarkeit von Wohnimmobilien

Bewirtschaftungskosten	umlegbar	Nicht umlegbar
Verwaltungskosten		X
Instandhaltungskosten		X
Mietausfallwagnis	X	
Betriebskosten	X	
Abschreibung		X

Tabelle 4.1: Bewirtschaftungskosten bei Wohnimmobilien

Grundsätzlich gilt, dass Verwaltungs- und Instandhaltungskosten so wie die Abschreibung nicht umlagefähig sind, dennoch gibt es einige Ausnahmen. All diese Kosten sind prinzipiell gänzlich vom Besitzer/Vermieter zu tragen, trotzdem gibt es bei einigen ein „Schlupfloch“, so dass die Kosten umgelegt werden können. Im Kapitel 3.1 wird das „Schlupfloch“ der Verwaltungskosten beschrieben. Bei den Instandhaltungskosten gilt ebenfalls grundsätzlich, dass diese nicht umgelegt werden dürfen. Bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen, wie bei der Erneuerung der Fassade, müssen sie selbst für diese Kosten aufkommen.

Bei Eigentumswohnanlagen ist es mit der Instandhaltung etwas anders. Dort ist es gesetzlich vorgeschrieben, dass für künftige Aufwendungen eine Rücklage angespart werden muss. Diese Rücklage soll die anfallenden Kosten der Instandhaltung abdecken, so dass es zu keiner zusätzlichen Belastung der Wohnungseigentümer kommt.

4.2 Umlegbarkeit von Gewerbeimmobilien

Bewirtschaftungskosten	umlegbar	Nicht umlegbar
Verwaltungskosten	X	
Instandhaltungskosten	X	
Mietausfallwagnis	X	
Betriebskosten	X	
Abschreibung		X

Tabelle 4.2: Bewirtschaftungskosten bei Gewerbeimmobilien

Bei den Gewerbeimmobilien gelten im Allgemeinen andere Vorgaben als bei Wohnimmobilien. Hier können viel mehr Kosten auf den Mieter umgelegt werden, da in diesem Fall die Gesetze den Vermietern viel mehr Spielraum lassen und dadurch können sie viel mehr selbst vereinbaren, welche Betriebskosten zum Beispiel der Mieter zu tragen hat.

5 Kennwerte der Bewirtschaftungskosten aus der Literatur

5.1 Liegenschaftsbewertungen – Heimo Kranewitter⁶⁶

Die angeführten Sätze aus diesem Buch sind durchschnittliche Erfahrungswerte und können sowohl nach unten als auch nach oben abweichen.

- Instandhaltungskosten:

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden in diesem Buch in % der Herstellungskosten berechnet. Je nach Art des Gebäudes, dessen Alter, dessen technischen Zustands, dessen Erhaltungszustandes sowie dessen Konstruktionsart sind sehr unterschiedliche Sätze anzuwenden:

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5 %
Wohnhäuser älter	0,5-1,5 %
Geschäftshäuser	0,5-1,5 %
Bürogebäude	0,5-1,5 %
Gewerbliche und industrielle Objekte	0,5-2,0 %
Sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte	>2 %

Tabelle 5.1: Instandhaltungskosten nach Kranewitter (in Anlehnung an Kranewitter⁶⁷)

- Mietausfallwagnis:

In diesem Buch ist das Mietausfallwagnis folgendermaßen angegeben: Das Mietausfallwagnis ist stark von der Mieterstruktur und – bonität sowie der Branche abhängig und wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrags berechnet.

⁶⁶ vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 91

⁶⁷ vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 91

Gebäudeart	Wagnissatz
Mietwohnobjekt	3,0-5,0 %
Büros und Praxen	4,0-8,0 %
Gewerblich genutzte Objekte	5,0-10,0 %

Tabelle 5.2: Mietausfallwagnis nach Kranewitter (in Anlehnung an Kranewitter⁶⁸⁾)

5.2 Bewertungsgesetz (BewG)⁶⁹

Anlage 23 BewG – Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder üblichen Mieten (ohne Betriebskosten).

Restnutzungsdauer	Grundstücksart			
	1	2	3	4
	Mietwohngrundstück	Gemischt genutztes Grundstück mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 %	Gemischt genutztes Grundstück mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 %	Geschäftsgrundstück
>= 60 Jahre	21	21		18
40 bis 59 Jahre	23	22		20
20 bis 39 Jahre	27	24		22
< 20 Jahre	29	26		23

Tabelle 5.3: Pauschalierte Bewirtschaftungskosten aus dem BewG⁷⁰

⁶⁸ vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 91

⁶⁹ vgl. www.anwalt24.de/gesetze/bewg-1/anlage_23 . Datum des Zugriffs: 26.7.2018

⁷⁰ www.anwalt24.de/gesetze/bewg-1/anlage_23 . Datum des Zugriffs: 26.7.2018

5.3 CertEstate (Immobilien Gutachter)⁷¹

In dieser PDF sind zu allen Bewirtschaftungskosten durchschnittliche Werte angeführt:

- Verwaltungskostenansätze:
 - Zwischen 200 € und 300 € jährlich je Mieteinheit
 - Ca. 30 € jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze
 - 1-3 % der Nettokaltmiete
- Instandhaltungskostenansätze:
 - Zwischen 8 € und 13 € jährlich je qm Mietfläche
 - Ca. 75 € jährlich für Garagen- oder Einstellplätze
 - Können objekttypisch aber auch höher beziehungsweise niedriger ausfallen
- Übliches Mietausfallwagnis:
 - 2 % des Rohertrags bei wohnwirtschaftlicher Nutzung
 - 4 % des Rohertrages bei gewerblicher Nutzung

5.4 GuG aktuell⁷²

Aktuelle Bewirtschaftungskosten ab 1.1.2017:

- Verwaltungskosten:
 - bis 284,63 € je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude
 - bis 340,31 € je Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung
 - bis 37,12 € jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze
- Instandhaltungskosten:
 - bis 8,78 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnung mit weniger als 22 Jahren
 - bis 11,11 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen mit mehr als 22 Jahren
 - bis 14,23 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen mit mehr als 32 Jahren

⁷¹ : www.certestate.com/fileadmin/content/immobilienbewertung_ertragswertverfahren.pdf. Datum des Zugriffs: 19.7.2018

⁷² www.gug-aktuell.de/Aktuelle_Daten/Bewirtschaftungskosten_ab_01_0/bewirtschaftungskosten_ab_01_01_2017.html. Datum des Zugriffs: 26.7.2018

- Mietausfallwagnis:
 - 2 % der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
 - 4 % der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken

5.5 Wissensdatenbank Gerichts-SV - BewK⁷³

- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten:

	Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten		
	% von HK		€/m ² NFL p.a.
Wohngebäude, gewerbliche Objekte mittleren Standards	min. 5,00€	0,50 – 1,00 %	6,03 – 25,86 €
Büro- Handelsobjekte, gewerbliche Gebäude hochwertig	min. 5,00€	0,40 – 1,00 %	10,34 – 38,79 €

Tabelle 5.4: Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (verändert nach Wissensdatenbank Gerichtes-SV⁷⁴)

- Nicht umlegbare Verwaltungskosten:
2,14 € je m² Nutzfläche und Jahr, das sind 0,18 € je m² Nutzfläche und Monat
- Mietausfallwagnis:
1% von HMZ + BK

⁷³ vgl. WEGERER, M. R.; STEPPAN, I. D.: widab.gerichts-sv.at/website2016/wp-content/uploads/2016/08/Sach-2012-129-137-Wegerer.pdf. Datum des Zugriffs: 28.8.2018

⁷⁴ vgl. WEGERER, M. R.; STEPPAN, I. D. S. 130

5.6 Immobilienbewertung Österreich

Bewirtschaftungskosten und deren Höhe	
Definition	Grundsätzliche Kalkulationsprämissen
<p>Betriebskosten:</p> <p>beinhalten alle laufenden Kosten der Immobilie, wie Versicherung, Wasser, Abwasser, öffentliche Abgaben etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Sinnvolle Größenordnungen für die gesamten marktfähigen Betriebskosten (je m² Nfl.p.m.) sind: Lager 1,00 €; Produktion 1.50 €; Büro bis 3,50 €; Wohnen 2,50 €. Bei Vermietung des Objektes ist im Regelfall eine anteilige Überwälzung der Kosten auf den Mieter, also in Abhängigkeit der mietrechtlichen Beschränkungen sowie ggf. bestehender weiterer vertraglicher Regelungen, möglich. Es ergibt sich beim Vermieter deshalb i.d.R. nur ein sehr geringer Restbetrag, der nicht weiterverrechnet werden kann.
<p>Verwaltungskosten:</p> <p>beinhalten alle Kosten für die Verwaltung der Objekte inkl. Mieterverwaltung, Betriebskostenabrechnungen sowie Vergabe und Kontrolle laufender Instandhaltungsarbeiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> Differenziert wird nach Nutzungsart und Komplexität. Die gesamten Kosten notieren in einer Bandbreite von 3 % (Gewerbe) bis 5 % (Wohnen) des Jahresrohertrags. Bei MRG-Anwendung kann ein großer Teil davon auf den Mieter umgelegt werden. Es ergibt sich beim Vermieter deshalb i.d.R. nur ein sehr geringer Restbetrag, der nicht weiterverrechnet werden kann.
<p>Instandhaltungskosten:</p> <p>beinhalten Kosten der laufenden Instandhaltung der Gebäude zur Gewährleistung der Vermietbarkeit über die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer</p>	<ul style="list-style-type: none"> Sinnvolle Größenordnungen für die gesamten marktfähigen Instandhaltungen ((je m² Nfl.p.m.) sind: Lager und Produktion 3,00 € bis 10,00 €; Büro und Wohnen 7,50 € bis 15,00 €. Der Vermieter muss im wesentlichen Dach und Fach Instand halten und kann diese Kosten im Regelfall nicht umlegen. Durchschnittlich ergeben sich Instandhaltungskosten i.H.v. 13,00 % des Jahresrohertrags, die der Vermieter zu tragen hat. Diese Größenordnung kommt somit als kalkulatorische Kostenposition im Rahmen der Bewertung zum Ansatz und schmälert den Rohertrag entsprechend.
<p>Mietausfallwagnis:</p> <p>beinhalten nicht gezahlte Mieten bei bestehendem Mietvertrag und Kosten in Verbindung mit der Eintreibung von Forderungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> Entsprechend der Nutzungsart werden kalkulatorische Kosten in einer Bandbreite von 2,00 % bis 5,00 % des Jahresrohertrags in Ansatz gebracht. Durchschnittlich ergeben sich Kosten i.H.v. 2,00 % (Wohnen) bis 4,00 % (Gewerbe) des Jahresrohertrags. Diese Größenordnung kommt somit ebenfalls als kalkulatorische Kostenposition im Rahmen der Bewertung zum Ansatz und schmälert den Rohertrag entsprechend.

Tabelle 5.5: Übersicht der Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung von Biernert/Funk⁷⁵)

⁷⁵ BIENERT, S.; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich. S. 346

5.7 Überblick über die Bewirtschaftungskosten in der Literatur

5.7.1 Überblick über die Wohnimmobilien

BewK	Kranewitter	Immobilien- gutachter		BewG (pauschaler Wert)	GuG aktuell	Gerichts-SV	Bienert, Funk
VK		200 – 300 € jährlich	1 – 3 % Netto- kaltmiete		285 – 340 € jährlich	2,14 € pro m ² /Jahr	5%*
IK	0,5 – 1,5 %*	8 – 13 €/m ²		27 - 29 %	8,78 – 14,23 €/m ²	6,02 – 25,86 €/m ²	7,50 – 15 €/m ²
MW	3 – 5 %*	2%*			2 %*	1% von HIMZ + BK	2%*
BK							2,50 €/m ² pro Monat
AS	Die Abschreibung hängt vom Investitionsvolumen ab.						

Tabelle 5.6: Überblick über die Werte der Bewirtschaftungskosten in der Literatur für Wohnimmobilien

*% vom Jahresrohertrag

5.7.2 Überblick über die Gewerbeimmobilien

BewK	Kranewitter	Immobilien- gutachter	BewG (pauschalierter Wert)	GuG aktuell	Gerichts-SV	Bienert, Funk
VK						3 %*
IK	0,5 – 2 %*		22 – 23 %		10,34 – 38,79 €/m ²	7,50 – 15 €/m ²
MW	4 – 8 %*	4 %*		4 %*		4 %*
BK						3,50 €/m ² pro Monat
AS	Die Abschreibung hängt vom Investitionsvolumen ab.					

Tabelle 5.7: Überblick über die Werte der Bewirtschaftungskosten in der Literatur für Gewerbeimmobilien

*% vom Jahresrohertrag

6 Anlage der Expertenbefragung

In diesem Abschnitt der Arbeit wird auf die Durchführung einer Befragung zum Thema der Höhe der Bewirtschaftungskosten näher eingegangen. Zuerst wird die Entstehung des Fragebogens näher erklärt und danach werden ein paar Beispiele angeführt. Anschließend werden die Rücksendungen entsprechend ausgewertet.

Durch diese Umfrage werden grundsätzlich die aus der Literatur dokumentierten Werte verglichen und hinterfragt. Im Wesentlichen wird auch verglichen, ob die Werte aus der Literatur mit den Werten in der Praxis übereinstimmen.

Die Befragung selbst wird an verschiedenste Experten in ganz Österreich verschickt, um deren Meinung und Erfahrungen einzuholen. Die meisten Sachverständigen befinden sich im Raum Wien, Graz und Linz.

6.1 Erstellung des Fragebogens

Durch die ausgiebige Literaturrecherche stellten sich ein paar Unklarheiten ein. Um diese beseitigen zu können, wird die Umfrage auf diese Unklarheiten abzielen.

Die Sammlung der Kontaktdaten dauerte circa eine Woche. In dieser Zeit wurden circa 700 Experten herausgesucht.

Am 10.10.2018 wurde die Einladung zur Teilnahme an der Umfrage ausgesendet. In diesem Einladungsmail befanden sich alle wichtigen Rahmenbedingungen zur Umfrage. Darin stand der Grund der Befragung, der Veranstalter, welchen Zeitaufwand das ausfüllen erfordert, der Einsendeschluss und die Gewährleistung der Anonymität. Falls beim Ausfüllen der Befragung Unklarheiten aufkommen würden, wurden noch E-Mail-Adresse und Telefonnummer vom Veranstalter bekanntgegeben. Zusätzlich wurde noch ein Begleitschreiben angefertigt, welches als PDF hinzugefügt wurde.

Der Freigabezeitraum für die Umfrage wurde relativ kurz angesetzt. Die Experten hatten 16 Tage Zeit (10.10.2018 - 26.10.2018), die Befragung auszufüllen. Diese kurze Zeitspanne wurde aufgrund von verschiedenen Faktoren so ausgewählt.

Die Befragung gliedert sich in diese Themenbereiche:

- **Fragen zur Person:** In diesem Block werden die Experten über Informationen zu ihrem Berufsstand und zu ihren betreuten Nutzflächen befragt.
- **Allgemein über die Bewirtschaftungskosten:** Diese Fragen zielen darauf ab, zu erfahren, welche Verrechnungsart (pauschal oder einzeln) und welche konkreten Werte am häufigsten in der

Praxis angewendet werden. Um einen besser Vergleich zu erzielen, werden Wohn- und Gewerbeimmobilien separat in der Befragung abgefragt. Die Experten sollten weiters angeben, welche Teile der BewK (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Betriebskosten und Abschreibung) für sie wirklich hinzuzählen.

- **Verwaltungskosten:** Der Fokus bei diesen Fragen liegt darauf, herauszufinden, welche Leistungen zu den Verwaltungskosten gezählt werden und wie hoch deren Einfluss ist.
- **Instandhaltungskosten:** In diesem Fall wird herausgefunden, welche Faktoren einen Einfluss auf die Instandhaltungskosten haben.
- **Mietausfallwagnis:** Bei den Fragen die das Mietausfallwagnis betreffen, soll herausgefunden werden, aus welcher Quelle die Experten es beziehen und welche Faktoren bei der Kalkulation berücksichtigt werden.

Der ausgearbeitete Fragenbogen wurde mit Hilfe eines Online-Umfrage-Tools, mit dem Namen „2ask“, erstellt. Dieses Tool ist eine Empfehlung vom Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft.

Bei einer Online-Umfrage führen geschlossene Fragen meist zu einer höheren Rücklaufquote, daher wurde beim Fragebogen darauf geachtet, dass die meisten Fragen mit dieser Interviewtechnik gestellt wurden. Zusätzlich führen geschlossene Fragen auch zu einer einfacheren und schnelleren Bearbeitung des Fragebogens. Darüber hinaus wird die Auswertung wesentlich vereinfacht und der Aufwand minimiert.

6.2 Auswahl der Experten

Bei der Auswahl der Experten wurde darauf geachtet, dass jene Personengruppen angeschrieben wurden, welche explizit mit Bewirtschaftungskosten zu tun haben.

Hierzu wurden jene Personengruppen als Experten kontaktiert:

- Immobilienverwalter
- Immobilientreuhänder
- Immobilienmakler
- Immobilieninvestoren
- Mitarbeiter von Immobiliengesellschaften
- Baumeister
- Bauträger

Es wurden mehr als 700 Experten per Email kontaktiert. Circa 210 Experten haben sich im Umfragezeitraum die Befragung angesehen und 40 Experten haben den Fragebogen vollständig ausgefüllt. Die Rücklaufquote der Befragung ergibt somit 5,71%.

Leider haben einige Experten der oben angeführten Personengruppen angegeben, dass sie nicht der richtige Ansprechpartner sind, wenn es um das Thema der BewK geht. Andere Experten gaben an, dass sie sich nicht mit dem Bereich der Hausverwaltung beschäftigen oder es zeitlich im Moment nicht schaffbar ist, an der Befragung teilzunehmen.

6.3 Aufbau des Fragenkatalogs

Auf den nachfolgenden Seiten befindet sich der Fragenkatalog der Expertenbefragung. Im Anschluss daran wird ein Fragenbaum dargestellt, um einen besseren Überblick über die Verzweigung der Fragen geben zu können.

6.3.1 Der Fragenkatalog

Damit man die Daten besser miteinander vergleichen kann, wurde dieser standardisierte Fragenbogen angefertigt.

Allgemeine Informationen vom Befragten:

1. **Welchen Berufsstand haben Sie?** Bitte wählen Sie nur einen Berufsstand aus!
 - Immobilienmakler
 - Bauträger
 - Immobilienverwalter
 - Immobilientreuhänder
 - Mitarbeiter in einer Immobiliengesellschaft
 - Immobilieninvestor
 - Baumeister
 -

2. **Schätzen Sie bitte die gesamte Nutzfläche der von Ihnen betreuten Immobilien!** Bitte füllen Sie hier in m² aus!

3. **Wie teilen sich die von Ihnen betreuten Flächen auf?** Unter den Gewerbeimmobilien werden Handelsimmobilien bzw. Einkaufsläden verstanden! Bitte füllen Sie die leeren Felder in Prozenten aus! In Summe sollten Sie auf 100% kommen!

Zinshaus

Wohnanlagen

Büroimmobilien

Gewerbeimmobilien

Summe 100%

Bewirtschaftungskosten von Wohnimmobilien:

4. Welche der unten genannten Kosten stellen für Sie (oder Ihr Unternehmen) einen Teil der Bewirtschaftungskosten dar? Da laut Literatur unterschiedliche Meinungen bezüglich der Zuteilung der Bewirtschaftungskosten herrschen, bitten wir Sie hier Ihre Ansätze zu teilen. Mehrfachnennungen sind möglich.

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten
- Abschreibung

5. Verwenden Sie für die Kalkulation der Bewirtschaftungskosten eigens kalkulierte Werte, oder ziehen Sie Kennwerte aus der Literatur heran? Hierbei kann es auch den Fall geben, dass Sie z.B. einen Teil der Kosten selbst berechnen und die anderen Teile aus der Literatur heranziehen.

- Die Werte werden ausschließlich aus der Literatur verwendet
- Es werden eigens kalkulierte Werte herangezogen
- Es werden sowohl Ansätze aus der Literatur, aber auch firmeninterne Kennwerte verwendet

6. Wenn die von Ihnen angesetzten Bewirtschaftungskosten teilweise aus unterschiedlichen Quellen beziehen, dann geben Sie bitte an woher! Wenn die angegebenen Punkte für Sie nicht zu den BewK zählen, dann bitte einfach nichts auswählen.

	aus der Literatur	aus firmeninternen Werten
Verwaltungskosten		
Instandhaltungskosten		
Mietausfallwagnis		
Betriebskosten		
Abschreibung		

Tabelle 6.1: Tabelle der Frage 6

7. **Setzen sie einen pauschalen Wert für die Bewirtschaftungskosten von Wohnimmobilien an oder wird dieser Wert aufgeschlüsselt?** Bitte geben Sie an, ob Sie einen einheitlichen Wert pauschal für die BewK ansetzen, oder die einzelnen Positionen gesondert berechnen.

- Es wird eine Pauschale angesetzt
- Die Werte werden einzeln aufgeteilt

8. **Wenn Sie eine Pauschale verwenden, wie hoch setzen Sie diese an?** Ein kleines Bauwerk ist festgelegt von 0-750m², ein mittleres Bauwerk von 750-1.500m² und ein großes Bauwerk von 1.500-unendlich m². Falls es bei Ihnen keinen Unterschied macht, fügen Sie jeweils bei großen, mittleren und kleinen Bauwerken den gleichen Wert ein. Füllen Sie die Werte hier bitte in €/m² aus!

für große Bauwerke	
für mittlere Bauwerke	
für kleine Bauwerke	

Tabelle 6.2: Tabelle der Frage 8

Wo von hängt die Höhe der Pauschale ab?

9. **Wie hoch werden bei Ihnen die einzelnen Werte der Bewirtschaftungskosten angesetzt?** Um einen besseren Vergleichbarkeit zu haben, bitte in €/m² ausfüllen.

	Große Bauwerke	Mittlere Bauwerke	Kleine Bauwerke
Verwaltungskosten			
Instandhaltungskosten			
Mietausfallwagnis			
Betriebskosten			
Abschreibung			

Tabelle 6.3: Tabelle der Frage 9

10. Welche der anfallenden Kosten bei Wohnimmobilien sind Ihrer Erfahrung nach auf den Mieter umlegbar? Gewisse Positionen können gänzlich auf den Mieter umgelegt werden und andere nicht. Bitte füllen Sie dazu diese Tabelle aus.

	umlegbar	nicht umlegbar	Zählt für mich nicht zu den BewK
Verwaltungskosten			
Instandhaltungskosten			
Mietausfallwagnis			
Betriebskosten			
Abschreibung			

Tabelle 6.4: Tabelle der Frage 10

Bewirtschaftungskosten von Gewerbeimmobilien:

11. Betreuen Sie mit Ihrer Unternehmung Gewerbeimmobilien? Wenn Sie keine Gewerbeimmobilien in Ihrem Unternehmen verwalten, werden Sie hier zu den spezifischen Fragen der Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Verwaltungskosten weitergeleitet.

- Ja
- Nein

12. Setzen sie einen pauschalen Wert für die Bewirtschaftungskosten von Gewerbeimmobilien an oder wird der Wert aufgeschlüsselt? Bitte geben Sie an, ob Sie einen einheitlichen Wert für die BewK ansetzen oder Sie die einzelnen Positionen gesondert berechnen. Unter dem Begriff Gewerbeimmobilien werden hier Büro- und Handelsimmobilien zusammengefasst.

- Es wird eine Pauschale angesetzt
- Die Bewirtschaftungskosten werden einzeln angegeben

13. Wie Sie eine Pauschale ansetzen, wie hoch ist diese? Ein kleines Bauwerk ist festgelegt von 0-750m², ein mittleres Bauwerk von 750-1.500m² und ein großes Bauwerk von 1.500-unendlich m². Falls es bei Ihnen keinen Unterschied macht, fügen Sie jeweils bei großen, mittleren und kleinen Bauwerken den gleichen Wert ein. Füllen Sie die Werte hier bitte in €/m² aus!

	Büroimmobilien	Handelsimmobilien
Für große		
Für mittlere		
Für kleine		

Tabelle 6.5: Tabelle der Frage 13

Von welchen entscheidenden Faktoren hängt die Höhe der Pauschale ab?

14. Wie hoch werden bei Ihnen die einzelnen Werte der Bewirtschaftungskosten angesetzt? Um einen besseren Vergleichbarkeit zu haben, bitte in €/m² ausfüllen.

Büroimmobilien	Für große	Für mittlere	Für kleine
Verwaltungskosten			
Instandhaltungskosten			
Mietausfallwagnis			
Betriebskosten			
Abschreibung			

Tabelle 6.6: Tabelle der Frage 14 (Büroimmobilien)

Handelsimmobilien	Für große	Für mittlere	Für kleine
Verwaltungskosten			
Instandhaltungskosten			
Mietausfallwagnis			
Betriebskosten			
Abschreibung			

Tabelle 6.7: Tabelle der Frage 14 (Handelsimmobilien)

15. Welche der anfallenden Kosten bei Gewerbeimmobilien sind Ihrer Erfahrung nach auf den Mieter umlegbar? Gewisse Positionen können gänzlich auf den Mieter umgelegt werden und ander nicht. Hierzu füllen Sie bitte diese Tabelle aus.

	umlegbar	nicht umlegbar	Zählt für mich nicht zu den BewK
Verwaltungskosten			
Instandhaltungskosten			
Mietausfallwagnis			
Betriebskosten			
Abschreibung			

Tabelle 6.8: Tabelle der Frage 15

Verwaltungskosten:

16. Welche Leistungen rechnen Sie zu den Verwaltungskosten hinzu? Hier ist eine Mehrfachnennung möglich!

- Abrechnung (Nebenkosten, Betriebskosten, Steuern und Abgaben)
- Vermietung
- Mietbuchhaltung
- Jahresabschlusserstellung
- Organisation von Personalangelegenheiten
- Koordination von Reparaturen
- Steuerberater
- Rechtsanwalt
- Bearbeitung von Versicherungsfällen
- Sonstiges

17. Berücksichtigen Sie bei Ihrer Kalkulation der Verwaltungskosten folgende Faktoren: Hier ist eine Mehrfachnennung möglich!

- Gebäudetyp (Nutzung des Gebäudes)
- Grundstückgröße
- Alter und Zustand des Gebäudes
- Geografische Lage des Gebäudes
- Sonstiges

18. Geben sie bitte an, in welchem Maß die Faktoren die Verwaltungskosten beeinflussen!

	Hoher Einfluss	Mittlerer Einfluss	Niedriger Einfluss
Gebäudetyp			
Grundstückgröße			
Alter und Zustand des Gebäudes			
Geografische Lage des Gebäudes			

Tabelle 6.9: Tabelle der Frage 18

Instandhaltungskosten:

19. Berücksichtigen Sie bei Ihrer Kalkulation der Instandhaltungskosten folgende Faktoren: Hier ist eine Mehrfachnennung möglich!

- Gebäudetyp (Nutzung des Gebäudes)
- Alter des Gebäudes
- Zustand des Gebäudes
- Keines der angeführten Gründe fließt ein

20. Geben Sie bitte an, in welchem Maß die Faktoren die Instandhaltungskosten beeinflussen?

	Hoher Einfluss	Mittlerer Einfluss	Niedriger Einfluss
Gebäudetyp			
Alter des Gebäudes			
Zustand des Gebäudes			

Tabelle 6.10: Tabelle der Frage 20

Mietausfallwagnis:

21. Aus welchen der angegebenen Quellen beziehen Sie Ihre Ansätze für das Mietausfallwagnis?

- Aus der Literatur
- Aus firmeninternen Berechnungen
- Aus keiner der angegebenen Quellen

22. Woher beziehen Sie den Wert des Mietausfallwagnises sonst?

23. Welche Faktoren berücksichtigen sie bei der Kalkulation des Mietausfallwagnises? Hier ist eine Mehrfachnennung möglich!

- Lage des Gebäudes
- Nutzung des Gebäudes
- Bonität des Mieters
- Mietminderung
- Mietschulden
- Leerstand
- Mietanpassung
- Sonstiges

6.3.2 Der Fragenbaum

Da aus dem Fragenkatalog der Befragung nicht ersichtlich ist, dass nicht jeder der Experten alle Fragen beantworten muss, sollen diese Abbildungen für ein besseres Bewusstsein sorgen.

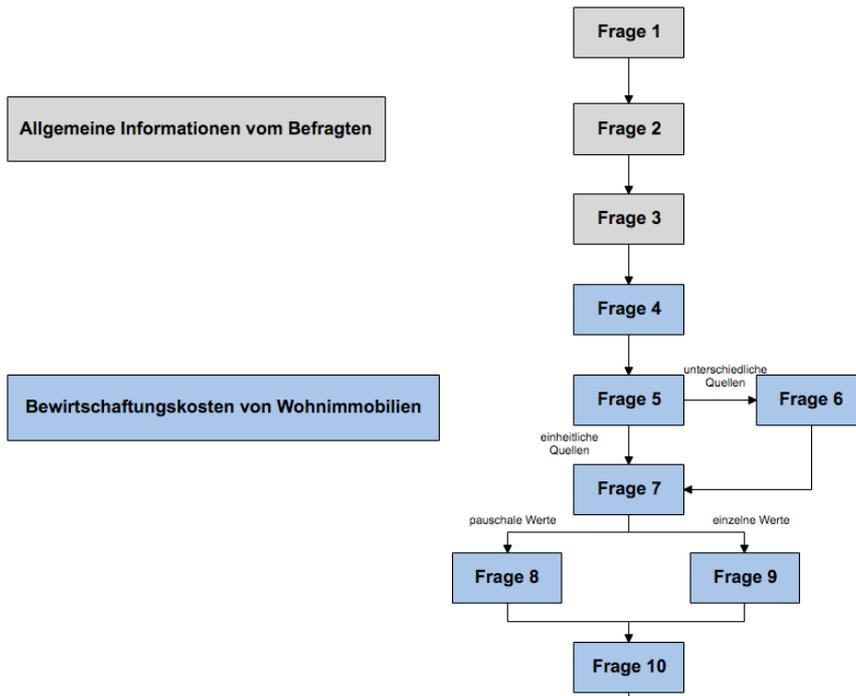


Abbildung 6.1: Fragenbaum 1

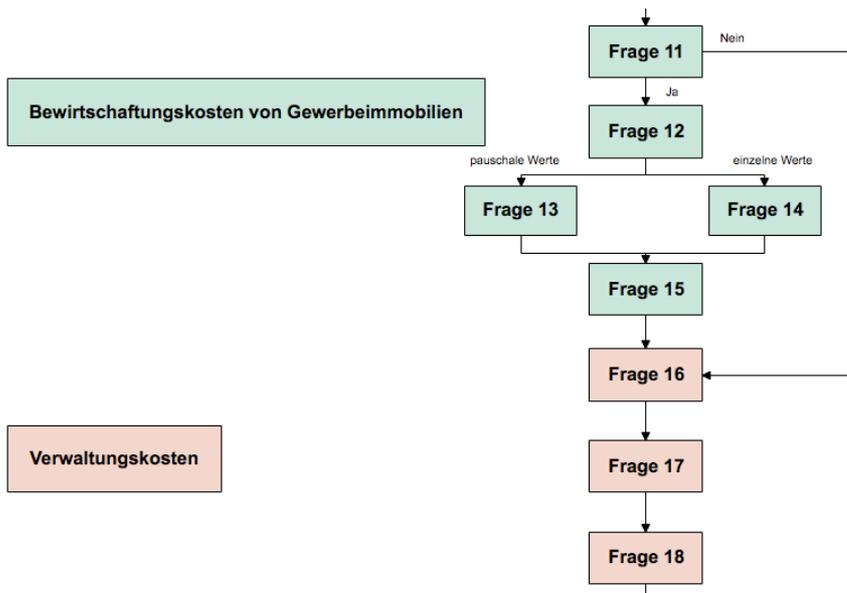


Abbildung 6.2: Fragenbaum 2

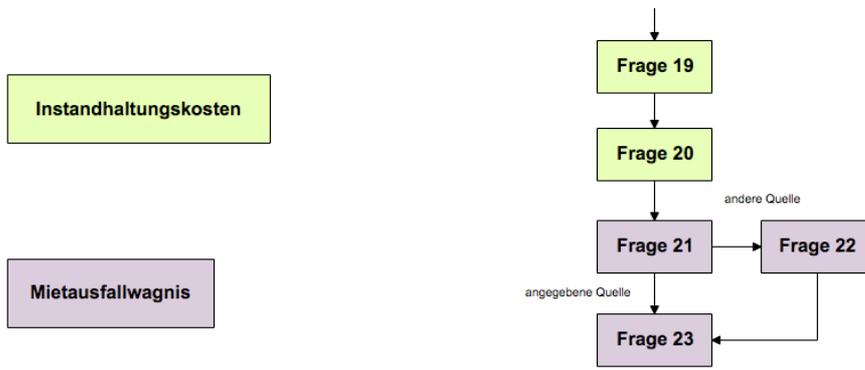


Abbildung 6.3: Fragenbaum 3

7 Expertenbefragung - Ergebnisse

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Expertenbefragung präsentiert. Dazu wird zu jeder Frage ein Diagramm oder eine Tabelle mit den Ergebnissen abgebildet. Infolgedessen werden die Ergebnisse auch interpretiert und kommentiert.

7.1 Allgemeine Informationen vom Befragten

7.1.1 Frage 1 - Berufsstand:

Welchen Berufsstand haben Sie?

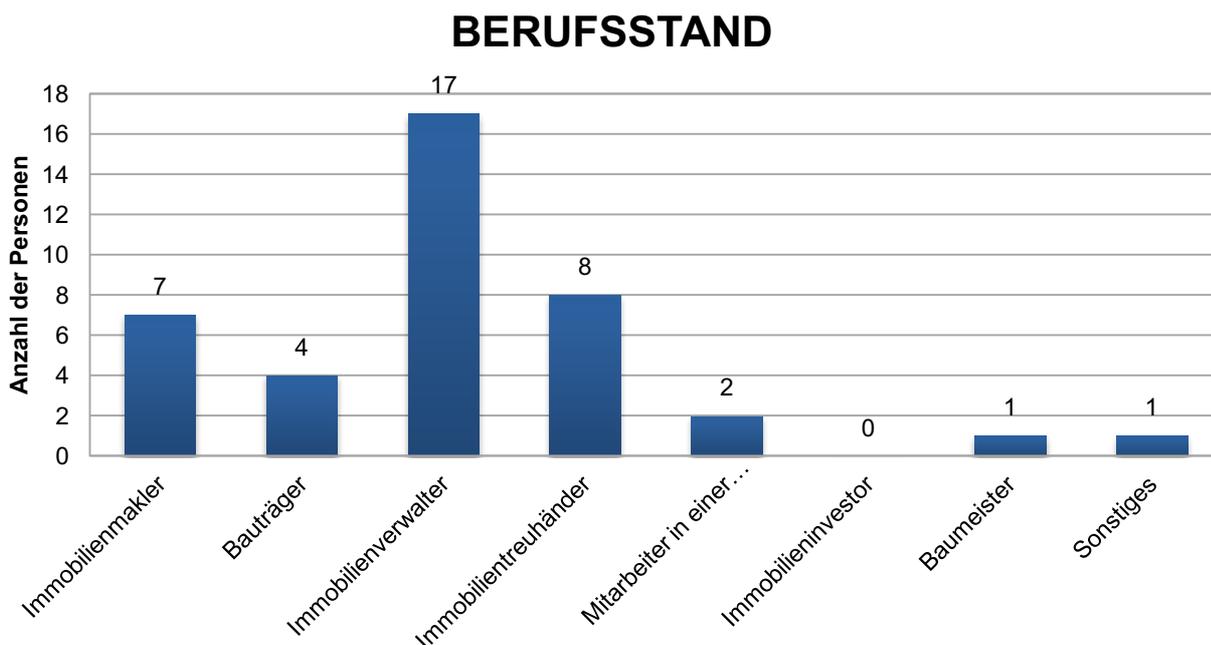


Abbildung 7.1: Auswertung der Frage 1 (Berufsstand)

Diese Frage wurde von 40 Experten beantwortet (n=40).

Mit dieser Frage soll herausgefunden werden, welche der angeschriebenen Personengruppen am häufigsten an der Expertenbefragung teilgenommen haben. In der Immobilienbranche ist die genaue Einteilung in eine Berufsgruppe meist sehr schwer, da zum Beispiel ein Immobilienrehändler die Tätigkeiten eines Immobilienmaklers, eines Immobilienverwalters und eines Bauträgers umfasst. Genau aus diesem Grund war es wichtig, dass bei dieser Frage keine Mehrfachnennung möglich ist. So muss jeder Befragte selbst einschätzen, in welche Berufsgruppe er gehört.

In der Abbildung 7.1 ist sehr gut ersichtlich, dass fast die Hälfte der teilgenommenen Personen als Immobilienverwalter (17 Personen ergo 42,5%) tätig sind. Ebenfalls haben 8 Immobilientreuhänder an der Befragung teilgenommen, dies entspricht 20% der Experten. Dicht gefolgt von den Immobilienmaklern die mit 7 Personen (17,5%) an der Befragung mitgewirkt haben. Ebenfalls haben sich 4 Bauträger (10%) an der Expertenbefragung beteiligt. Zwei Mitarbeiter in einer Immobiliengesellschaft (5%) haben sich beteiligt. Zu guter Letzt hat ein Baumeister (2,5%) und ein „Sonstiges“ (Immobilien AG) (2,5%) an der Expertenbefragung teilgenommen.

In diesem Zusammenhang kann man sagen, dass die Immobilienverwalter die meiste Erfahrung im Umgang mit Bewirtschaftungskosten haben und dadurch wurde die Expertenbefragung am häufigsten von Immobilienverwaltern beantwortet.

7.1.2 Frage 2 und 3 – Nutzflächen der Experten:

Schätzen Sie bitte die gesamte Nutzfläche der von Ihnen betreuten Immobilien? Wie teilen sich die von Ihnen betreuten Flächen auf?

GESCHÄTZTE GESAMTNUTZFLÄCHE DER EXPERTEN

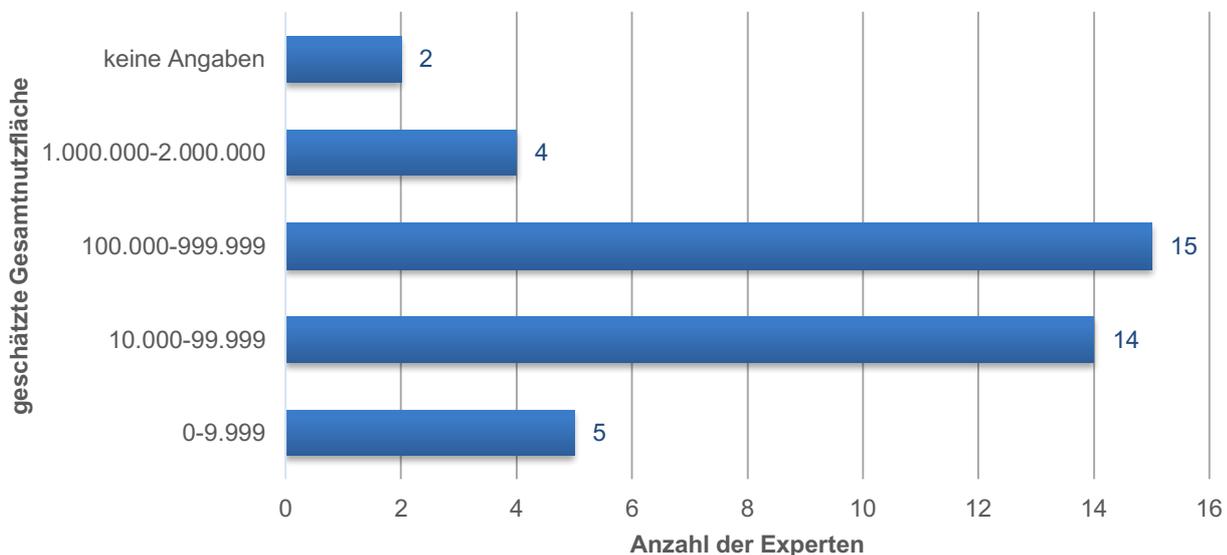


Abbildung 7.2: Auswertung der Frage 3 (geschätzte Gesamtnutzfläche der Experten)

In diesem Diagramm ist die maximale Anzahl der Experten mit 40 anzusetzen (n=40).

In der Oberhalb eingefügten Abbildung 7.2 sind auf der vertikalen Achse Bereiche angegeben, in welche die Gesamtnutzungsflächen eingeordnet worden sind. Hieraus ist ersichtlich, dass die meisten Experten eine zu

betreuende Fläche zwischen 100.000 bis 999.999 m² haben. Danach kommt der Bereich von 10.000 bis 99.999 m² mit rund 35%. Die darüber- und darunterliegenden Bereiche liegen mit 10% (1.000.000 bis 2.000.000) und 12% (0 bis 9.999) weit dahinter. Die Bereiche wurden sehr großflächig angegeben, da die Antworten der Experten sehr weit verteilt sind.

In der nachfolgenden Tabelle 7.1 sind die einzelnen Angaben der Experten angegeben. Aus dieser Tabelle lässt sich herauslesen, welche der vier angegebenen Immobilienarten von den Experten am häufigsten betreut werden. Somit ergibt sich folgende Staffelung:

- 1) Wohnanlagen
- 2) Zinshäuser
- 3) Büroimmobilien
- 4) Gewerbeimmobilien (Handelsimmobilien)

Zinshäuser [m ²]	Wohnanlagen [m ²]	Büroimmobilien [m ²]	Gewerbeimmobilien [m ²]	Gesamte [m ²]
50.750	89.900	2.175	2.175	145.000
14.000	4.000	1.000	1.000	20.000
0	1.800	200	0	2.000
0	5.400	600	0	6.000
0	1.200.000	0	0	1.200.000
0	0	0	0	-
0	100.000	0	0	100.000
60.000	108.000	0	84.000	240.000
6.016	90.241	4.011	0	100.268
0	1.750	500	250	2.500
5.110	67.160	730	0	73.000
0	684	0	0	684
0	0	0	0	-
45.500	84.500	0	0	130.000
80.000	10.000	10.000	0	100.000
0	7.000	1.000	2.000	10.000
38.280	9.240	0	18.480	66.000
2.000	38.000	0	0	40.000
142.737	2.913	0	0	145.650
98.000	2.000	0	0	100.000
4.500	0	0	0	4.500
15.000	32.500	0	2.500	50.000
60.000	0	0	0	60.000
10.500	3.000	0	1.500	15.000
300.000	1.600.000	0	100.000	2.000.000
64.900	44.000	1.100	0	110.000
750	9.000	3.000	2.250	15.000
0	100.000		0	100.000
12.000	16.500	0	1.500	30.000
0	500.000	860.000	640.000	2.000.000
52.500	60.000	15.000	22.500	150.000
6.000	54.000	0	0	60.000
64.000	80.000	11.200	4.800	160.000
100.000	350.000	0	50.000	500.000
49.000	7.000	7.000	7.000	70.000
7.500	52.500	7.500	7.500	75.000
0	10.000	0	0	10.000
140.000	40.000	220.000	0	400.000
150.000	500.000	200.000	150.000	1.000.000
21.000	77.000	28.000	14.000	140.000
Gesamtsummen der betreuten Nutzflächen [m²]:				
1.600.043	5.358.088	1.373.016	1.111.455	9.429.918

Tabelle 7.1: Schätzung der gesamten Nutzfläche, welche die befragten Experten zu betreuen haben

7.2 Bewirtschaftungskosten von Wohnimmobilien

7.2.1 Frage 4 – Teile der Bewirtschaftungskosten:

Welche der unten genannten Kosten stellen für Sie (oder Ihr Unternehmen) einen Teil der Bewirtschaftungskosten dar?

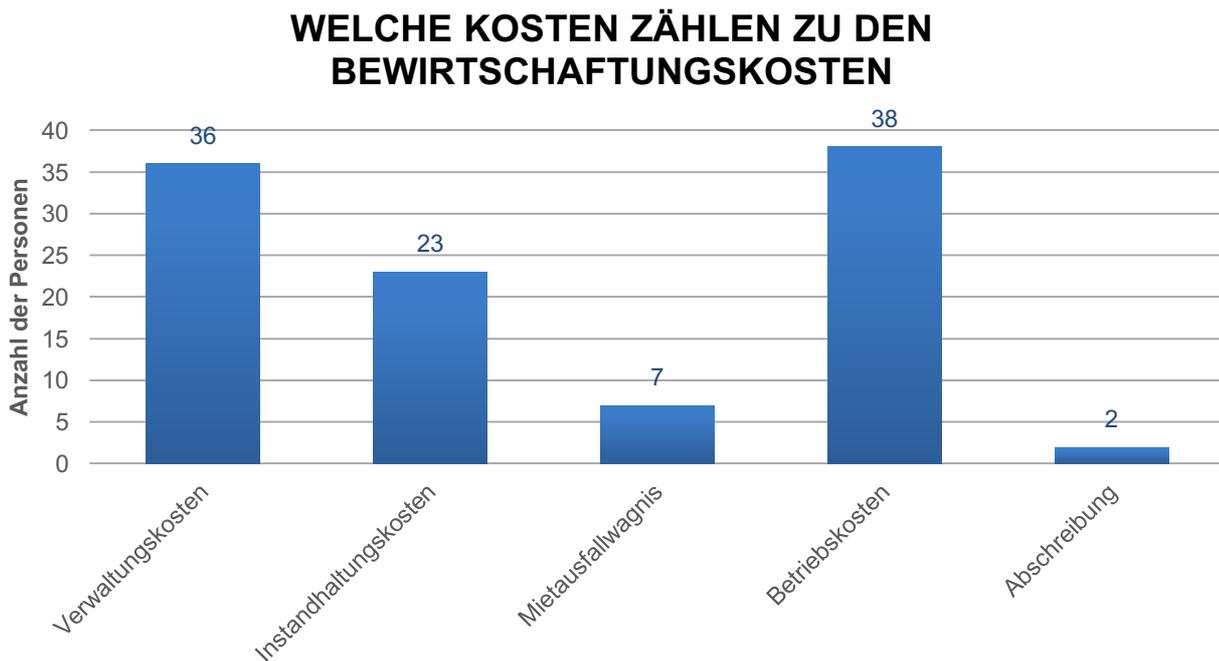


Abbildung 7.3: Auswertung der Frage 4 (Welche Kosten zählen zu den Bewirtschaftungskosten)

Bei dieser Frage handelt es um eine Pflichtfrage, somit mussten alle 40 Experten diese beantworten (n=40).

In den theoretischen Grundlagen wurde bereits näher auf die Definition der Bewirtschaftungskosten eingegangen. Mit dieser Frage soll geklärt werden, ob in der Praxis die gleichen Kosten zu den Bewirtschaftungskosten gezählt werden, wie in der Theorie beschrieben wird.

In der Abbildung 7.3 sind die Ergebnisse abgebildet. Hier zeigt sich sehr deutlich, dass die Experten Betriebs- (38 Personen) und Verwaltungskosten (36 Personen) definitiv zu den Bewirtschaftungskosten zählen. Bei den Instandhaltungskosten sind 57,5% (23 Personen) der Meinung, dass diese zu den Bewirtschaftungskosten zählen. Beim Mietausfallwagnis sind nur mehr 17,5% (7 Personen) der Experten dafür, dass diese als ein Teil der Bewirtschaftungskosten gesehen werden. Mit nur 5% (2 Personen) wird die Abschreibung, laut Expertensicht, nicht zu den Bewirtschaftungskosten hinzugezählt.

Durch das Ergebnis kann man sehr gut erkennen, dass in der Praxis meist unter den Bewirtschaftungskosten lediglich die Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten verstanden werden.

7.2.2 Frage 5 – Woher stammen die Kennwerte:

Verwenden Sie für die Kalkulation der Bewirtschaftungskosten eigens kalkulierte Werte, oder ziehen Sie Kennwerte aus der Literatur heran?

WOHER BEZIEHEN SIE IHRE WERTE?

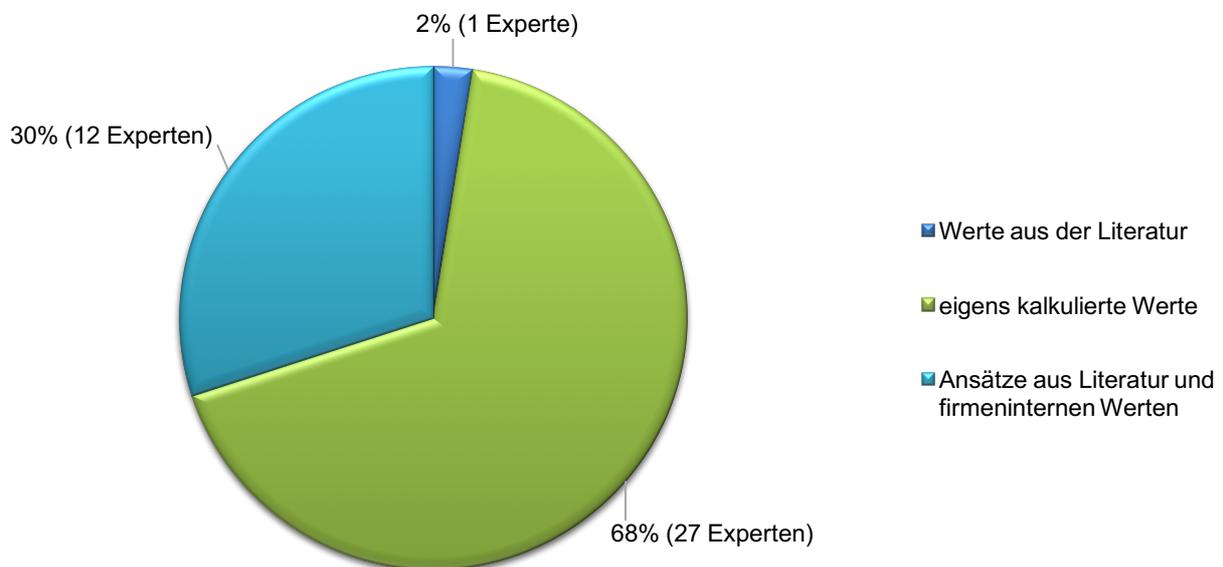


Abbildung 7.4: Auswertung Frage 5 (Woher beziehen Sie Ihre Werte?)

Diese Frage wurde von 40 Experten beantwortet (n=40).

Bei der Kalkulation der Bewirtschaftungskosten können die Werte sowohl aus der Literatur als auch eigens kalkulierte Werte herangezogen werden. Da die Werte nicht nur als Pauschale berechnet werden können, gibt es auch die Möglichkeit die Werte einzeln aufzuschlüsseln. Aus diesem Grund gibt es noch eine weitere Möglichkeit. Diese gibt an, dass die Bewirtschaftungskosten, sowohl aus Werten aus der Literatur und aus firmeninternen Berechnungen stammen können. Damit ist gemeint, dass man zum Beispiel das Mietausfallwagnis aus der Literatur verwendet und alle anderen Kostenpunkte selbst berechnet hat. Genau aus diesem Grund ist es wichtig zu erfahren, aus welcher Quelle die verwendeten Werte stammen.

In der Expertenbefragung gaben 68% (27 Experten) an, dass sie ausschließlich eigens kalkulierte Werte verwenden. Lediglich 2% (1 Experte) der Befragten verwenden einzig und allein Werte aus der Literatur. Und rund ein Drittel (12 Experten) der Experten nutzen Ansätze sowohl aus Literatur und firmeninternen Werten.

7.2.3 Frage 6 – Werte aus unterschiedlichen Quellen:

Wenn die von Ihnen angesetzten Bewirtschaftungskosten teilweise aus unterschiedlichen Quellen sind, dann geben Sie bitte an woher?

Diese Frage ist eine Folgefrage von Frage 5. Es kamen nur jene Experten zu dieser Frage, welche sich für die Antwort „Ansätze aus Literatur und firmeninternen Werten“ entschieden haben. Wie in Frage 5 verdeutlicht wurde, können sich die Bewirtschaftungskosten auch aus unterschiedlichen Quellen zusammensetzen. Deshalb haben sich rund 30% der Experten (12 Personen) für diese Antwort entschieden. Im nachfolgenden Diagramm soll ersichtlich gemacht werden, welchen Ursprung die einzelnen Bewirtschaftungskosten haben.

WERTE AUS UNTERSCHIEDLICHEN QUELLEN

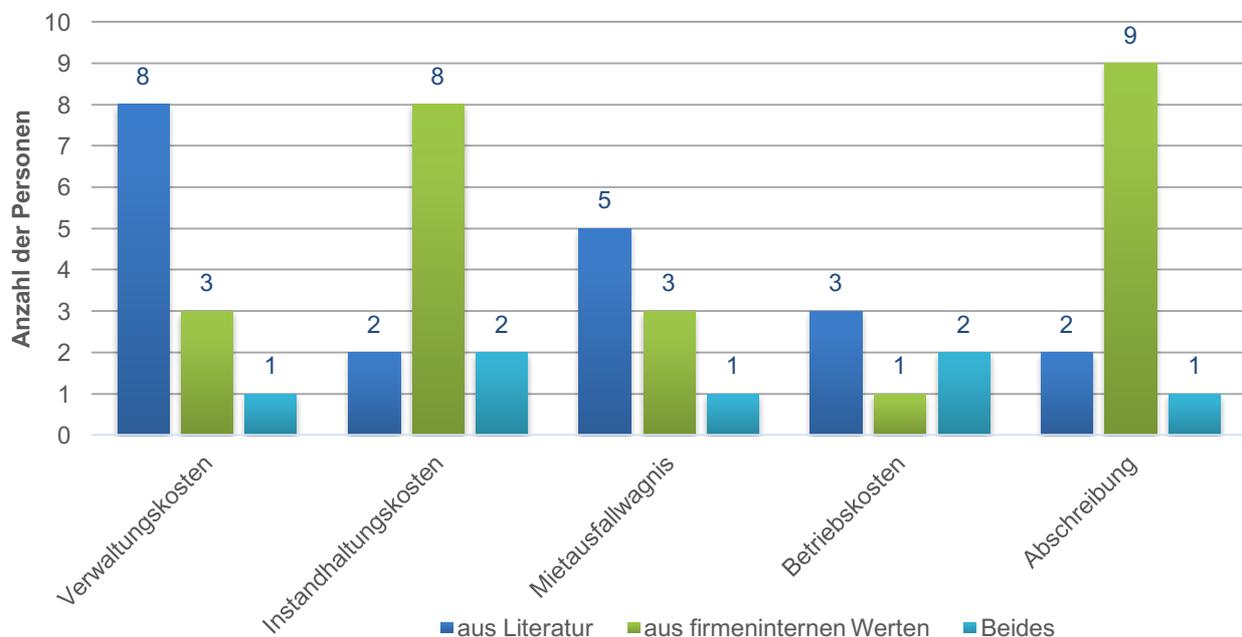


Abbildung 7.5: Auswertung Frage 6 (Werte aus unterschiedlichen Quellen)

Im oben angeführten Diagramm ist die maximale Anzahl der Befragten 12 Personen (n=12).

Weiter sind auf der horizontalen Achse die einzelnen Bewirtschaftungskosten angegeben und auf der vertikalen sind jeweils die Summe der gegebenen Antworten der Experten angeführt.

Bei den Verwaltungskosten verwenden zwei Drittel der Experten (8 Personen) Werte aus der Literatur, 25% (3 Personen) ziehen eigene Kalkulationen heran und 8,33% (1 Personen) haben eine Mischung aus beiden.

Bei den Instandhaltungskosten sieht das Ganze anders aus: Hierbei verwenden 67,67% (8 Personen) der Experten ausschließlich eigens kalkulierte Werte. Jeweils 16,67% (2 Personen) verwenden sowohl Werte aus der Literatur als auch eine Mischung aus beiden.

Beim Mietausfallwagnis gibt die Mehrheit, mit 41,67% (5 Personen), der Experten an Werte aus der Literatur zu verwenden. 25% (3 Personen) verwenden nach eigenen Angaben eigens kalkulierte Werte und nur 8,33% (1 Person) verwenden beides.

Bei den Betriebskosten gab es von allen Experten am wenigsten Auskunft. Hierbei gaben 25% (3 Personen) von ihnen an, dass sie ausschließlich Werte aus der Literatur benutzen. 16,67% (2 Personen) verwenden sowohl Werte aus der Literatur als auch eigene Werte. Nur 8,33% (1 Person) kalkulieren die Werte für die Betriebskosten selbst.

Das Ergebnis bei der Abschreibung ist wieder sehr eindeutig, hier verwenden 75% (9 Personen) der Befragten firmeninterne Kalkulationen. Das restliche Viertel teilt sich auf 16,67% (2 Personen) für Werte aus der Literatur und 8,33% (1 Person) für Werte aus beiden.

7.2.4 Frage 7 – werden pauschale oder aufgeschlüsselte Kennwerte verwendet:

Setzen Sie einen pauschalen Wert für die Bewirtschaftungskosten von Wohnimmobilien an oder wird dieser Wert aufgeschlüsselt?

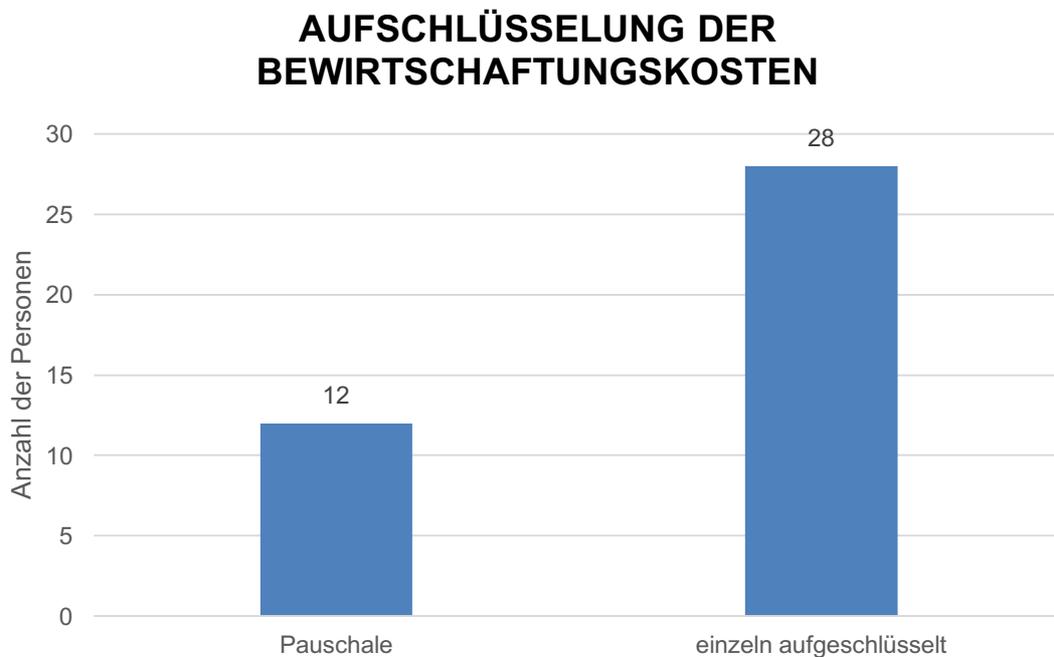


Abbildung 7.6: Auswertung Frage 7 (Aufschlüsselung der Bewirtschaftungskosten)

Bei dieser Frage handelt es um eine Pflichtfrage, somit mussten alle 40 Experten diese beantworten (n=40). Sie zielt darauf ab, von den Experten zu erfahren, wie viele von ihnen die Bewirtschaftungskosten grundsätzlich als Pauschale verrechnen und welche sie Einzel aufschlüsseln.

Anhand der Auswertung lässt sich erkennen, dass 70% (28 Personen) der befragten Experten die Bewirtschaftungskosten extra aufschlüsseln und nur 30% (12 Personen) sie grundsätzlich als Pauschale verrechnen.

7.2.5 Frage 8 – Kennzahlen der pauschalen Werte:

Wenn Sie eine Pauschale verwenden, wie hoch setzen Sie diese an? Wovon hängt die Pauschale ab?

In diesem Fall wurden nur Werte für Wohnimmobilien von den Experten erfragt, da es für Gewerbeimmobilien eigene Fragen in der Umfrage gibt. Bei dieser Frage wurden konkrete Werte von denjenigen Experten abgefragt, welche für die Bewirtschaftungskosten eine Pauschale ansetzen.

Auf der vertikalen Achse des Diagramms ist die Höhe der Pauschale in €/m² pro Jahr angegeben. Die unterschiedlich gefärbten Linien stehen für die unterschiedlichen Bauwerksgrößen, die vorab definiert worden sind.

Definition der Bauwerksgrößen:

- Kleine Bauwerke (0 - 750 m²)
- Mittlere Bauwerke (750 - 1.500 m²)
- Große Bauwerke (1.500 – ∞ m²)

HÖHE DER ANGEgebenEN PAUSCHALE

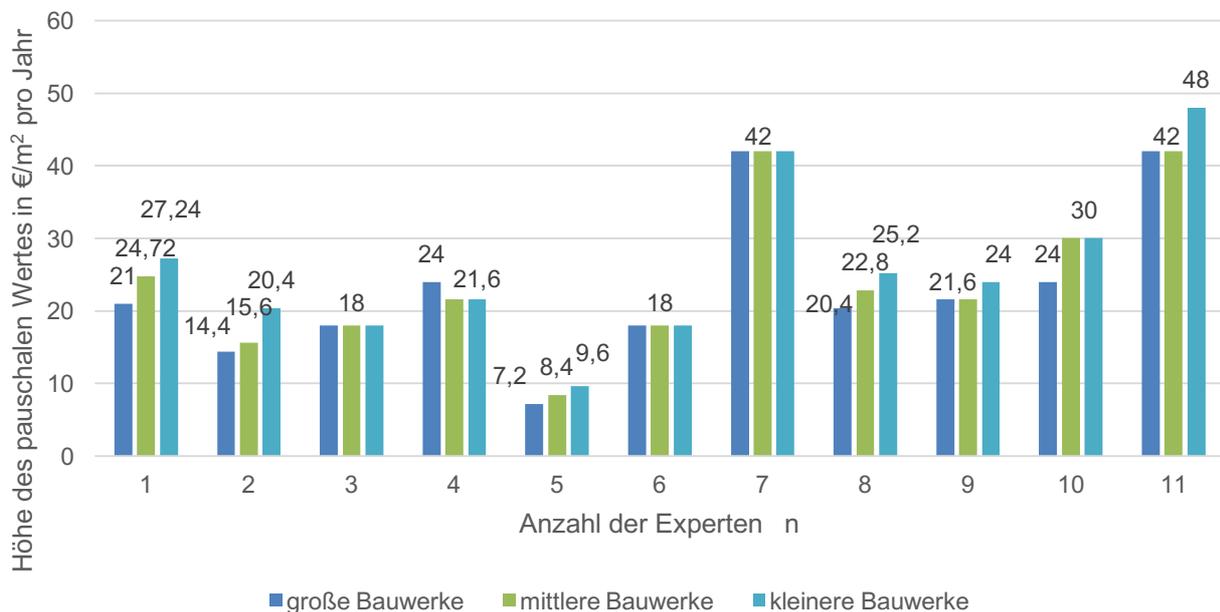


Abbildung 7.7: Auswertung der Frage 8 (Höhe der angegebenen Pauschale der Bewirtschaftungskosten)

Diese Frage hätte von 12 Experten beantwortet werden können, jedoch haben lediglich 11 Experten ihre Werte bekannt gegeben (n=12).

Die Ergebnisse der Expertenbefragung haben Werte zwischen folgenden Bereichen angegeben:

- Kleine Bauwerke: 9,60 – 48,00 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 8,40 – 42,00 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 7,20 – 42,00 €/m² pro Jahr

Die Mittelwerte der Ergebnisse schauen folgendermaßen aus:

- Kleine Bauwerke: 25,82 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 24,07 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 22,96 €/m² pro Jahr

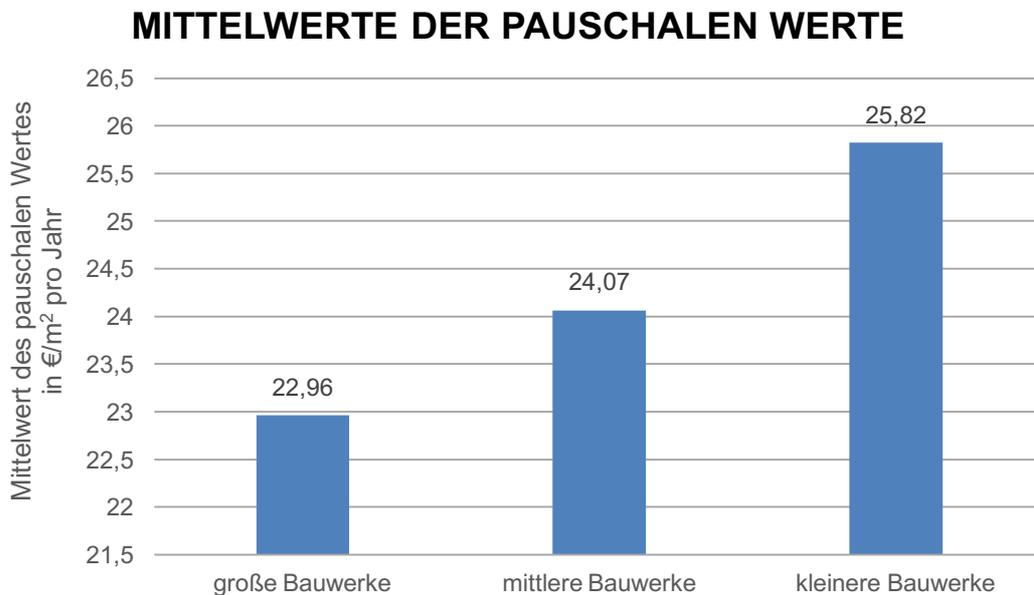


Abbildung 7.8: Auswertung der Frage 8 (Mittelwerte)

Da die Ergebnisse bei den kleineren Bauwerken höher ausfallen, als bei den größeren, könnte folgender Grund darauf Einfluss nehmen. Bei den Verwaltungskosten kommt es nicht auf die Größe des Bauwerkes an, da der Verwaltungsaufwand grundsätzlich derselbe ist. In diesem Fall werden die Kosten, dann auf die Fläche aufgeteilt und somit ergibt sich eine geringere Pauschale.

Bei der Unterfrage geht es darum, herauszufinden, von welchen Bestandteilen die angesetzte Pauschale abhängt und die Experten haben folgende Antworten geliefert:

Die Pauschale hängt ab von

- Lift
- Freiflächen Bewirtschaftung (Sommer- und Winterdienst)
- Größe
- Alter
- Beschaffenheit
- Lage
- Zustand
- Anzahl der Einheiten
- Hausbetreuung
- Abnutzung
- Technische Ausstattung
- Erfahrungswerten
- Höhe der Grundsteuer, Hausgebühren etc.
- Letzte Jahresabrechnung
- Tatsächliche Kosten plus 10%
- Besondere Wartungen welche Liegenschaftsbezogen sind

7.2.6 Frage 9 – einzelne Kennwerte der Bewirtschaftungskosten:

Wie hoch werden bei Ihnen die einzelnen Werte der Bewirtschaftungskosten angesetzt?

Hierbei handeln es sich ebenfalls nur um Angaben für Wohnimmobilien. Die 28 (70%) der Experten die bei Frage 7 einzeln aufgeschlüsselte Werte angegeben haben, kamen weiter zu dieser Frage. Die Aufteilung war bei dieser Frage grundsätzlich gleich wie bei Frage 8, jedoch wurden hier je Bauwerksgröße alle Bewirtschaftungskosten gesondert angegeben.

Auf der vertikalen Achse des Diagramms ist die Höhe der Pauschale in €/m² pro Jahr angegeben. Die unterschiedlich gefärbten Linien stehen für die unterschiedlichen Bauwerksgrößen, die vorab definiert worden sind.

Definition der Bauwerksgrößen:

- Kleine Bauwerke (0 - 750 m²)
- Mittlere Bauwerke (750 - 1.500 m²)
- Große Bauwerke (1.500 – ∞ m²)

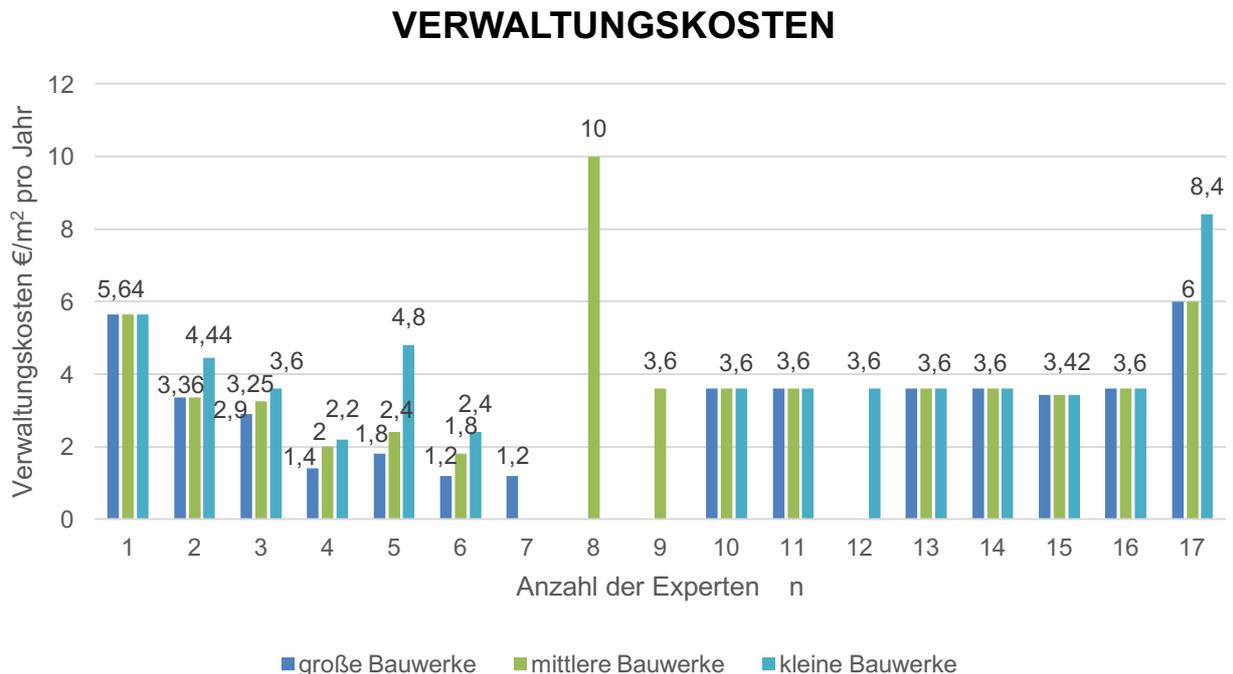


Abbildung 7.9: Auswertung Frage 9 (Verwaltungskosten von Wohnimmobilien)

Diesen Teil der Frage haben 17 von 28 Experten beantwortet (n=28).

Bei den Verwaltungskosten handelt es sich, um jene Kosten die bei den Verwaltungstätigkeiten einer Immobilie entstehen. Da diese Abläufe erfahrungsgemäß durch Hausverwaltungen standardisiert ablaufen, fallen diese Kosten vergleichsweise gering aus. Natürlich können die Werte wie bei dem Experten Nummer 8 auch höher sein. Hierbei könnte es sich um eine kleinere Hausverwaltung handeln, welche ihre Arbeitsabläufe bzw. die Betreuung der Mietobjekte noch nicht routinemäßig ablaufen.

Die Ergebnisse der Expertenbefragung haben für die Verwaltungskosten Werte zwischen folgenden Bereichen angegeben:

- Kleine Bauwerke: 2,20 – 8,40 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 1,80 – 10,00 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 1,20 – 6,00 €/m² pro Jahr

Die Mittelwerte für Verwaltungskosten schauen folgendermaßen aus:

- Kleine Bauwerke: 4,04 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 3,96 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 3,21 €/m² pro Jahr

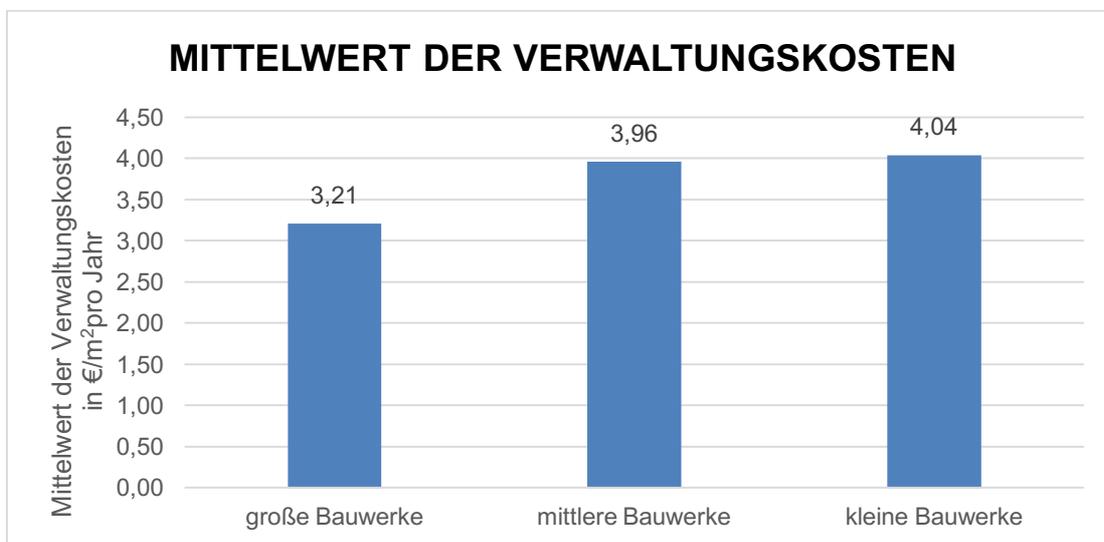


Abbildung 7.10: Auswertung Frage 9 (Mittelwert der Verwaltungskosten)

Die angegebenen Werte aus der Praxis sind denen aus der Literatur sehr ähnlich.

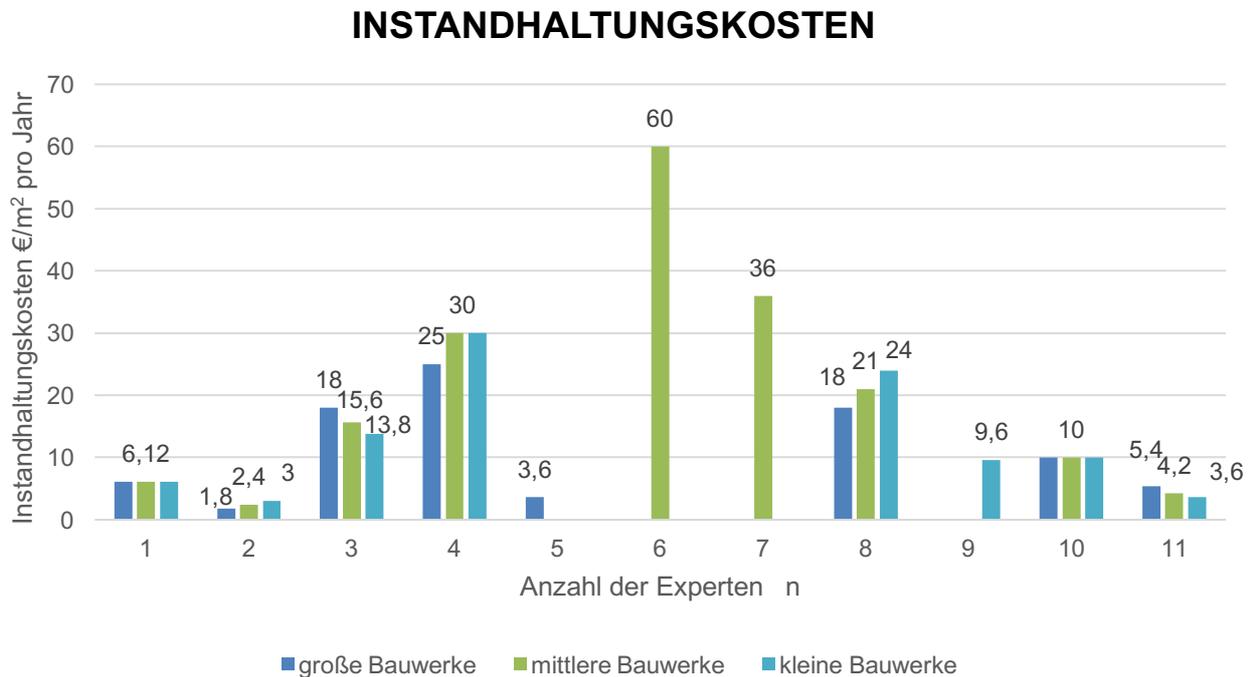


Abbildung 7.11: Auswertung Frage 9 (Instandhaltungskosten von Wohnimmobilien)

Dieser Teil der Frage haben 11 von 28 möglichen Experten beantwortet (n=28).

Bei den Instandhaltungskosten sind bei der Befragung große Schwankungen aufgetreten. Diese Schwankungen können durch das Gebäudealter, den baulichen Zustand und der Nutzungsart auftreten. Die niedrigen Kosten könnten hier zum Beispiel für einen Neubau sein, da hier die Instandhaltung, zu diesem Zeitpunkt, eine eher untergeordnete Rolle spielt.

Die Ergebnisse der Expertenbefragung haben für die Instandhaltungskosten Werte zwischen folgenden Bereichen angegeben:

- Kleine Bauwerke: 3,60 – 30,00 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 2,40 – 60,00 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 1,80 – 25,00 €/m² pro Jahr

Die Mittelwerte für Instandhaltungskosten schauen folgendermaßen aus:

- Kleine Bauwerke: 12,52 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 20,59 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 10,99 €/m² pro Jahr

MITTELWERT DER INSTANDHALTUNGSKOSTEN

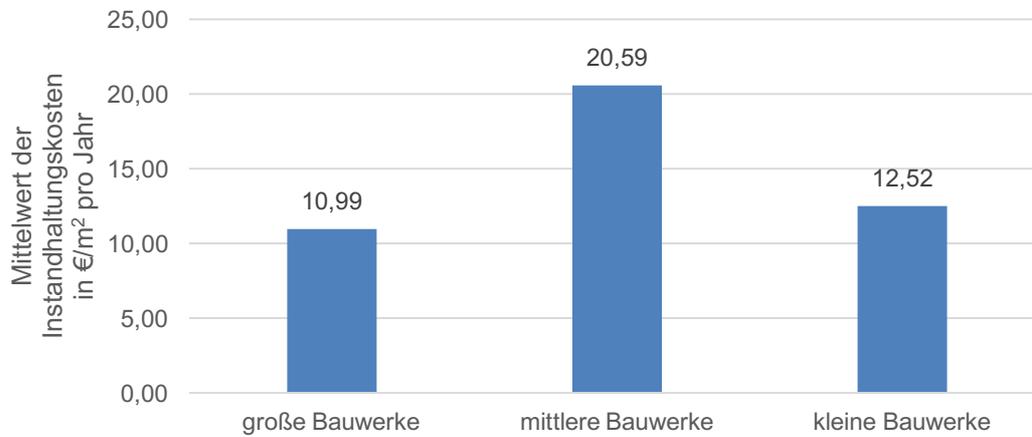


Abbildung 7.12: Auswertung Frage 9 (Instandhaltungskosten Mittelwert)

Hierbei liegen die Werte aus der Praxis auch sehr nahe an denen aus der Literatur.

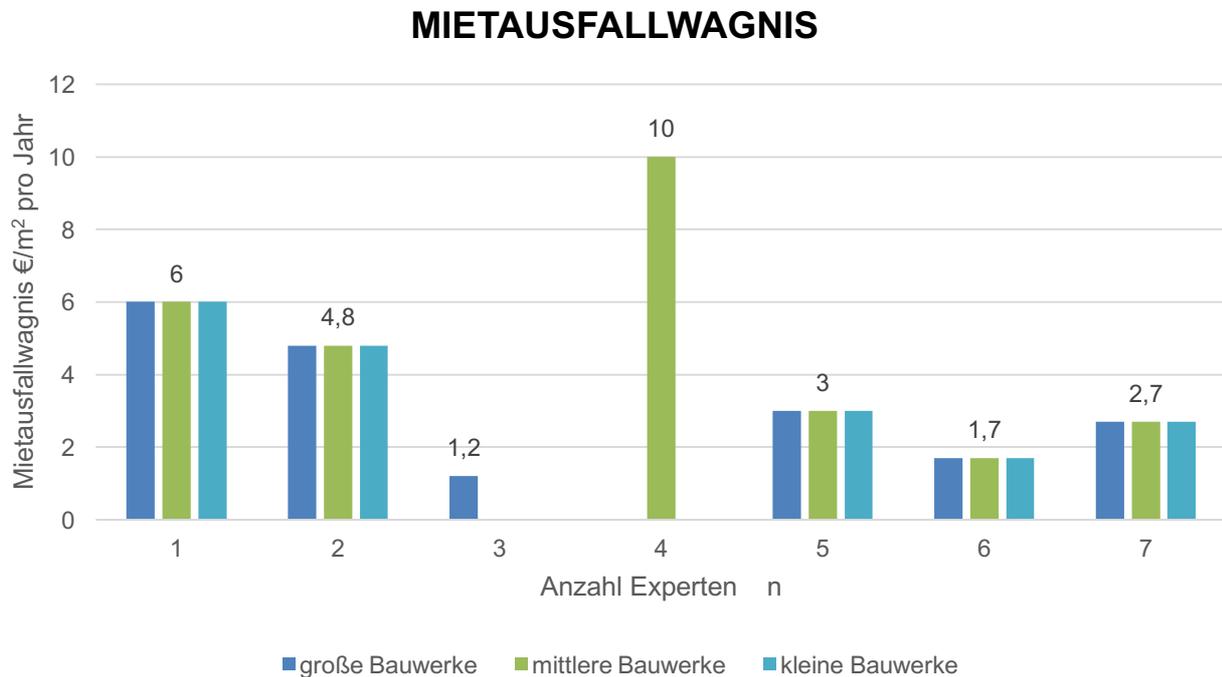


Abbildung 7.13: Auswertung Frage 9 (Mietausfallwagnis von Wohnimmobilien)

Diesen Teil der Frage haben nur 7 der 28 Experten beantwortet (n=28).

Das in diesem Zusammenhang sehr wenige Aussagen der Experten getroffen wurden ist darauf zurück zu führen, dass zu Beginn der Befragung (Frage 4) nur 7 Experten angegeben haben, dass sie das Mietausfallwagnis als einen Teil der BewK sehen.

Die Ergebnisse der Expertenbefragung haben für die Mietausfallwagnis Werte zwischen folgenden Bereichen angegeben:

- Kleine Bauwerke: 2,20 – 8,40 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 1,80 – 10,00 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 1,20 – 6,00 €/m² pro Jahr

Die Mittelwerte für Mietausfallwagnis schauen folgendermaßen aus:

- Kleine Bauwerke: 3,48 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 3,80 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 2,98 €/m² pro Jahr

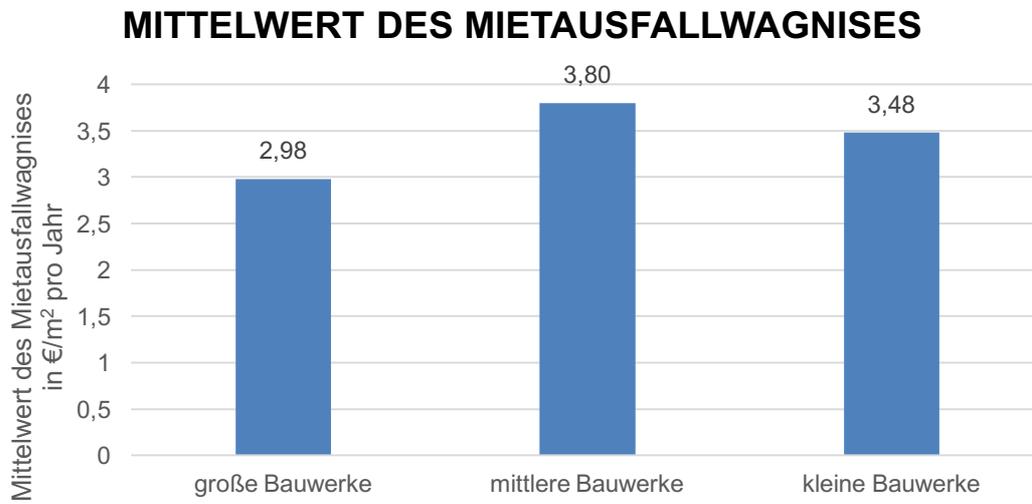


Abbildung 7.14: Auswertung Frage 9 (Mietausfallwagnis Mittelwert)

Diese Werte passen sehr gut zu den Werten aus der Literatur.

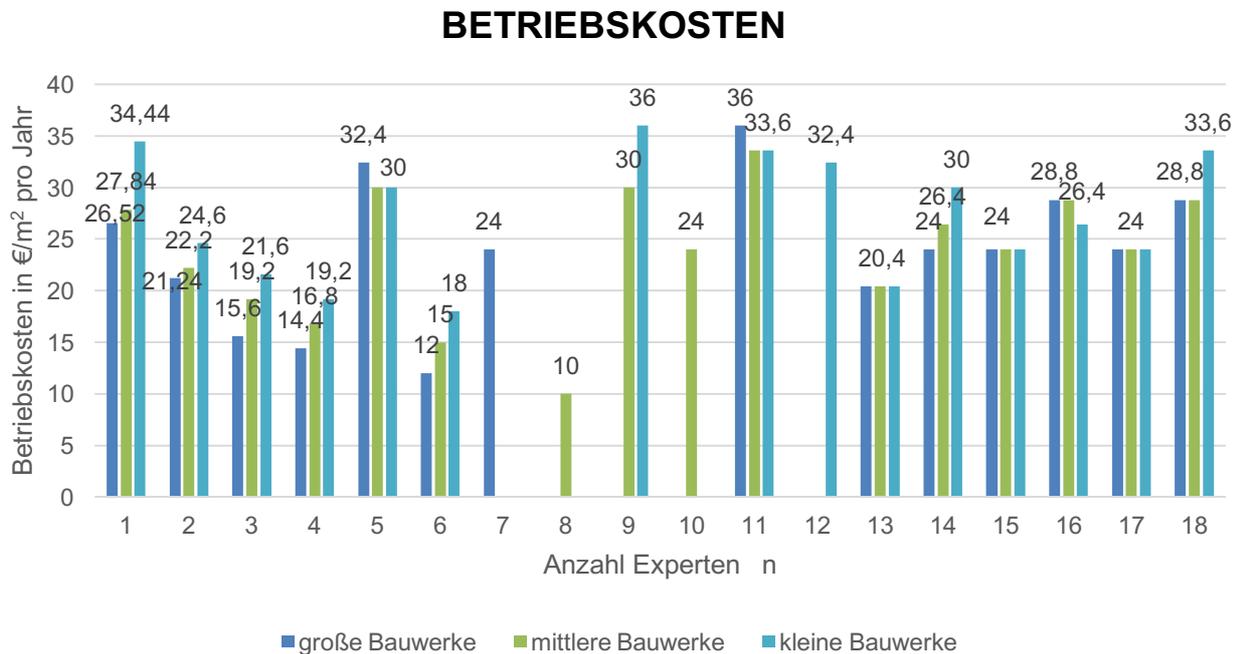


Abbildung 7.15: Auswertung Frage 9 (Betriebskosten von Wohnimmobilien)

Die Werte der Betriebskosten wurden von 18 der 28 Experten angegeben (n=28).

Nachfolgend werden für die Schwankungen der Betriebskosten einige Gründe angeführt:

- Lage der Immobilie (Grundsteuer-Jahresbetrag, Wasser- und Abwassergebühren sind von der Gemeinde abhängig)
- sind die Hausreinigung und die Sommer-/Winterdienste durch ein Dienstleistungsunternehmen ausgelagert
- ist ein Lift vorhanden, wenn nicht sind die Allgemenstromkosten geringer
- sind Nebengebäude, Anlagen und weitere Einrichtungen vorhanden

Die Bereiche der Betriebskosten von Wohnimmobilien sind folgendermaßen:

- Kleine Bauwerke: 18,00 – 36,00 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 10,00 – 33,60 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 12,00 – 36,00 €/m² pro Jahr

Die Mittelwerte für Betriebskosten schauen folgendermaßen aus:

- Kleine Bauwerke: 27,22 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 23,82 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 23,73 €/m² pro Jahr

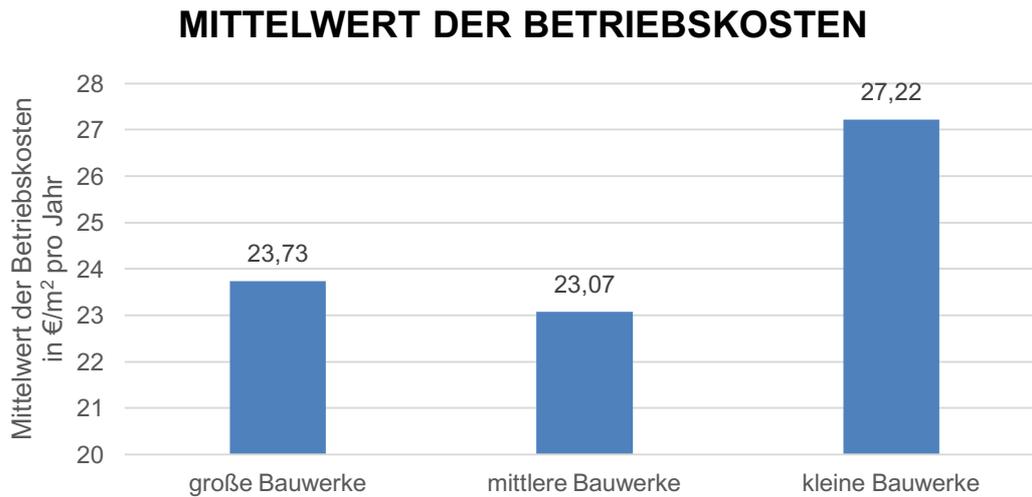


Abbildung 7.16: Auswertung Frage 9 (Mietausfallwagnis Mittelwert)

Hierfür gab es keine vergleichbaren Werte aus der Literatur.

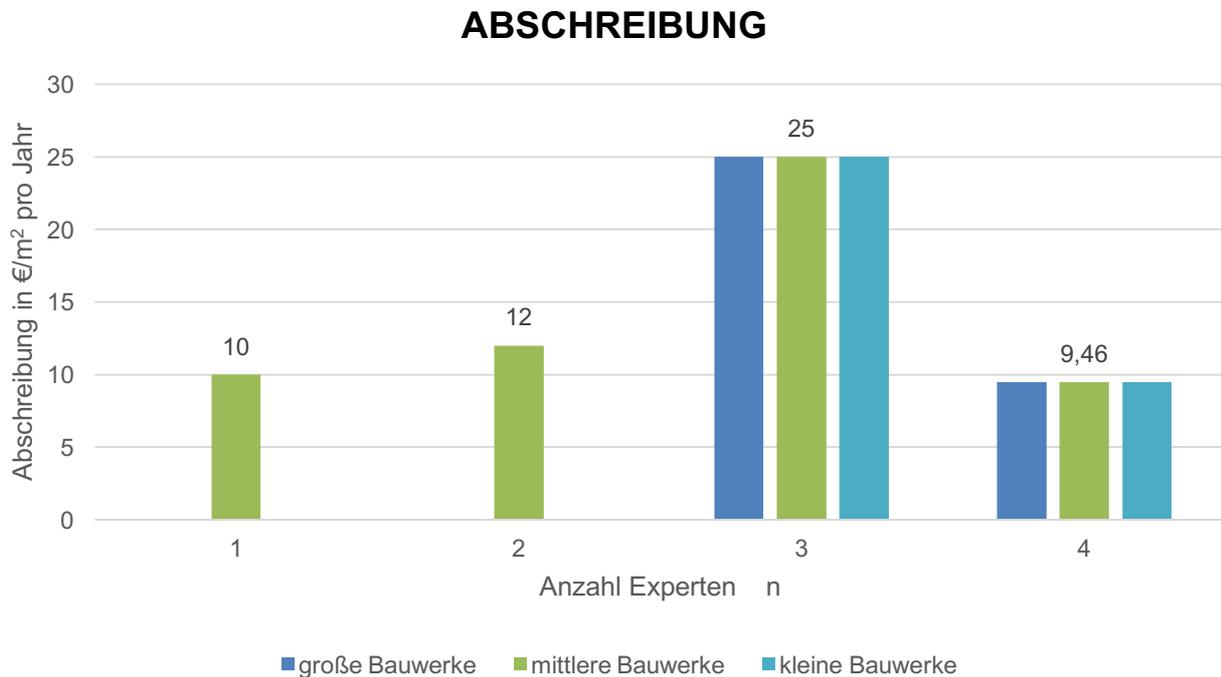


Abbildung 7.17: Auswertung Frage 9 (Abschreibung von Wohnimmobilien)

Die Abschreibung wurde lediglich von 4 Experten angegeben (n=28).

Hier ist die gleiche Ausgangslage wie bei dem Mietausfallwagnis. Da die meisten Experten die Abschreibung nicht als einen Teil der BewK sehen, gibt es hierzu sehr wenige Aussagen. Grundlegend ist bei der Abschreibung schwer einen vergleichbaren Wert anzugeben, da diese abhängig von dem Investitionsvolumen des Bauwerks ist und somit vom Bauwerk abhängig ist.

Die Ergebnisse der Expertenbefragung haben für die Abschreibung Werte zwischen folgenden Bereichen angegeben:

- Kleine Bauwerke: 9,46 – 25,00 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 9,46 – 25,00 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 9,46 – 25,00 €/m² pro Jahr

Die Mittelwerte für Abschreibung schauen folgendermaßen aus:

- Kleine Bauwerke: 17,23 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 14,12 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 17,23 €/m² pro Jahr

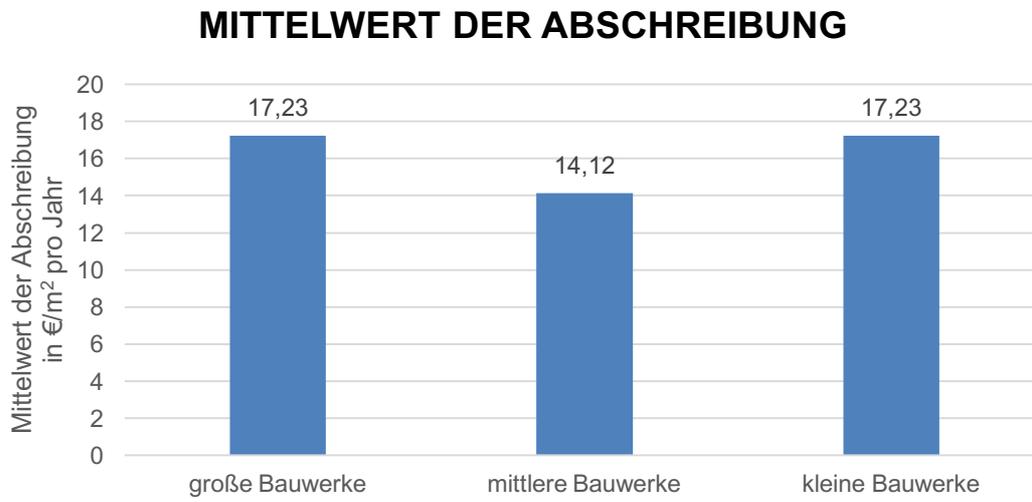


Abbildung 7.18: Auswertung Frage 9 (Abschreibung Mittelwert)

7.2.7 Frage 10 – Umlegbarkeit der Bewirtschaftungskosten:

Welche der anfallenden Kosten bei Wohnimmobilien sind Ihre Erfahrung nach auf den Mieter umlegbar?

**UMLEGBARKEIT DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN
WOHNIMMOBILIEN**

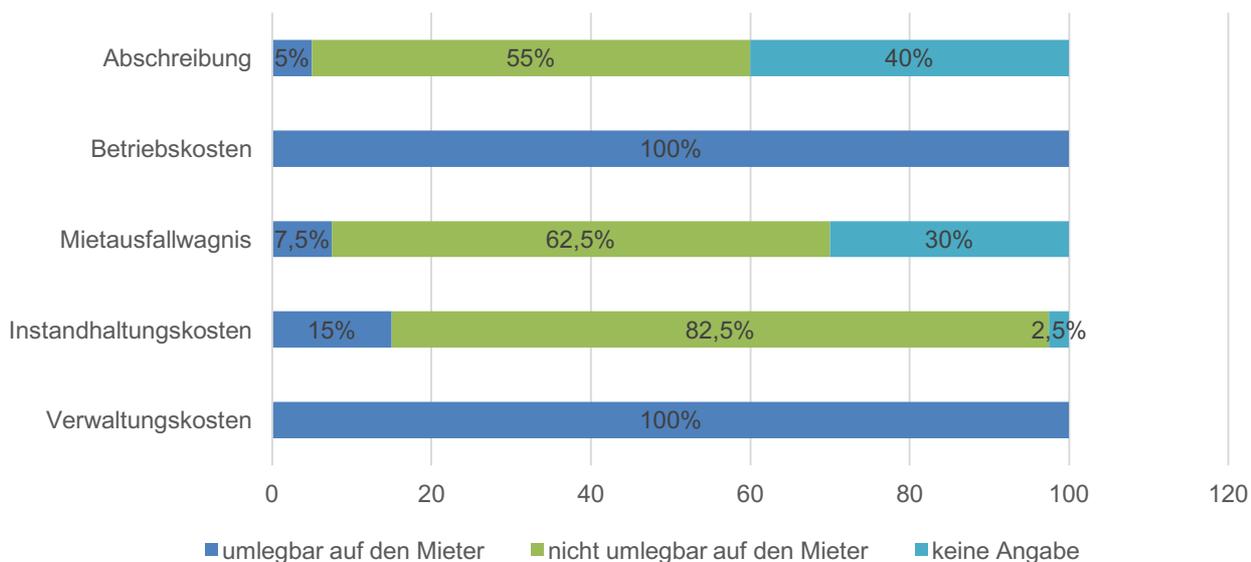


Abbildung 7.19: Auswertung Frage 10 (Umlegbarkeit der Bewirtschaftungskosten von Wohnimmobilien)

Diese Frage war eine Pflichtfrage somit mussten alle 40 Experten diese beantworten (n=40). Bei dieser Frage lag der Fokus darauf, herauszufinden, welche der Bewirtschaftungskosten der Meinung der Experten nach auf den Mieter umgelegt werden können. Grundsätzlich ist dies gesetzlich geregelt, doch es gibt hin und wieder „Schlupflöcher“ und somit ist es interessant zu erfahren, wie es in der Praxis wirklich ist.

Im oben an geführten Diagramm kann man sehr deutlich sehen, dass die Experten die Verwaltungs- und Betriebskosten zur Gänze auf den Mieter umlegen.

Bei den anderen drei Teilen der Bewirtschaftungskosten (Abschreibung 55%, Mietausfallwagnis 62,5% und Instandhaltungskosten 82,5%) sind sich die Experten im Allgemeinen auch einig, dass jene Werte nicht auf den Mieter übertragbar sind.

7.3 Bewirtschaftungskosten von Gewerbeimmobilien

7.3.1 Frage 11 - Gewerbeimmobilien:

Betreuen Sie mit Ihrer Unternehmung Gewerbeimmobilien?

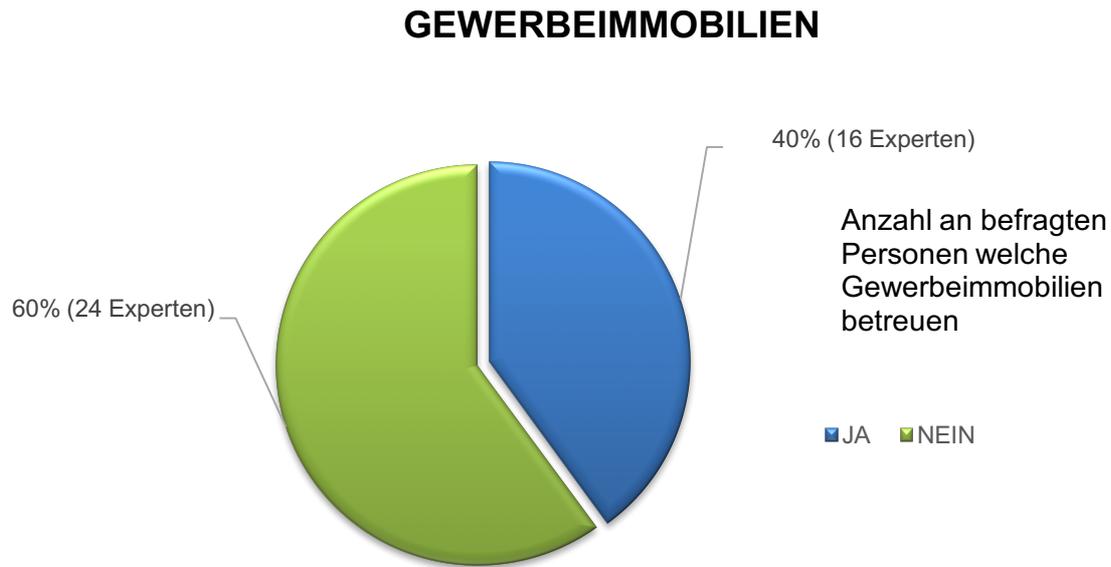


Abbildung 7.20: Auswertung Frage 11 (Gewerbeimmobilien)

Diese Frage musste von allen Experten beantwortet, somit ergibt sich $n=40$. Von den 40 Experten die an der Befragung teilgenommen haben, betreuen davon 40% auch Gewerbeimmobilien. Aus diesem Grund sind die nachfolgenden Fragen nur von den 40% ausgefüllt worden und die anderen 60% sind weiter zu den Instandhaltungsfragen geleitet worden.

7.3.2 Frage 12 - werden pauschale oder aufgeschlüsselte Kennwerte verwendet:

Setzen Sie einen pauschalen Wert für die Bewirtschaftungskosten von Gewerbeimmobilien an oder wird der Wert aufgeschlüsselt?

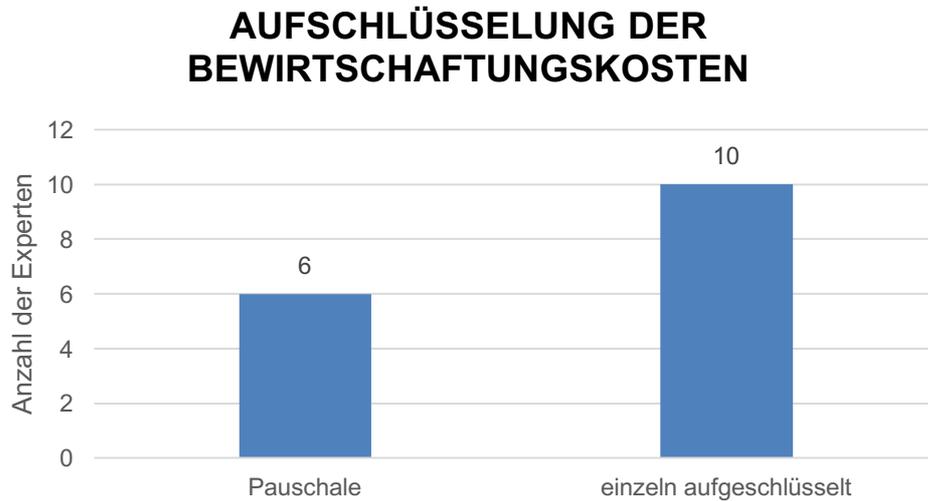


Abbildung 7.21: Auswertung Frage 12 (Aufschlüsselung der Bewirtschaftungskosten)

Diese Frage zielt darauf ab, um von den Experten zu erfahren, wie viele von ihnen die Bewirtschaftungskosten grundsätzlich als Pauschale verrechnen und welche sie Einzel aufschlüsseln.

Anhand der Auswertung lässt sich erkennen, dass 62,5% (10 Personen) der befragten Experten die Bewirtschaftungskosten extra aufschlüsseln und nur 37,5% (6 Personen) sie grundsätzlich als Pauschale verrechnen.

7.3.3 Frage 13 – Kennzahlen der pauschalen Werte:

Wie Sie eine Pauschale ansetzen, wie hoch ist diese?

Bei den Gewerbeimmobilien gilt, die gleiche Bauwerksgrößendefinition wie bei den Wohnimmobilien:

- Kleine Bauwerke (0 - 750 m²)
- Mittlere Bauwerke (750 - 1.500 m²)
- Große Bauwerke (1.500 – ∞ m²)

Auf der vertikalen Achse des Diagramms ist die Höhe der Pauschale in €/m² pro Jahr angegeben. Die unterschiedlich gefärbten Linien stehen für die unterschiedlichen Bauwerksgrößen, die vorab definiert worden sind.

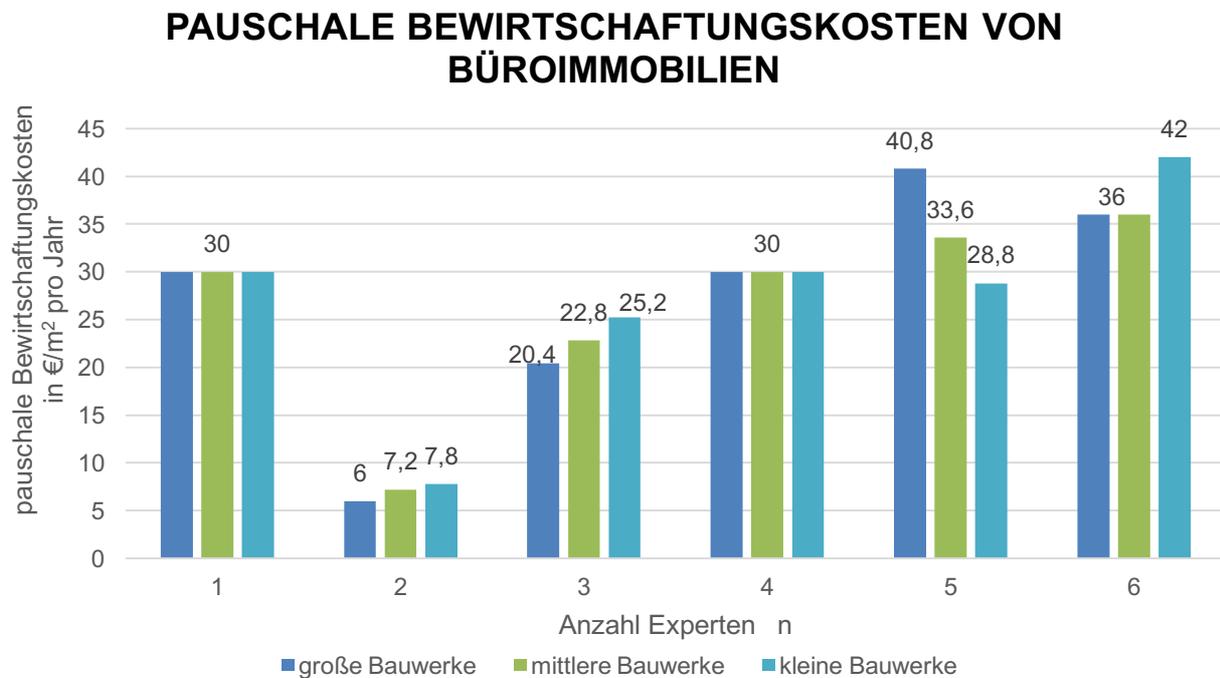


Abbildung 7.22: Auswertung Frage 13 (Pauschale Bewirtschaftungskosten von Büroimmobilien)

Diese Frage haben alle 6 Experten, die diese Frage bekommen haben, beantwortet (n=6).

Für die Pauschale der Bewirtschaftungskosten von Büroimmobilien sind bei der Expertenbefragung folgende Wertebereiche herausgekommen:

- Kleine Bauwerke: 7,80 – 42,00 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 7,20 – 36,00 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 6,00 – 36,00 €/m² pro Jahr

Für die Mittelwerte sind folgende Werte herausgekommen

- Kleine Bauwerke: 27,30 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 26,60 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 27,20 €/m² pro Jahr

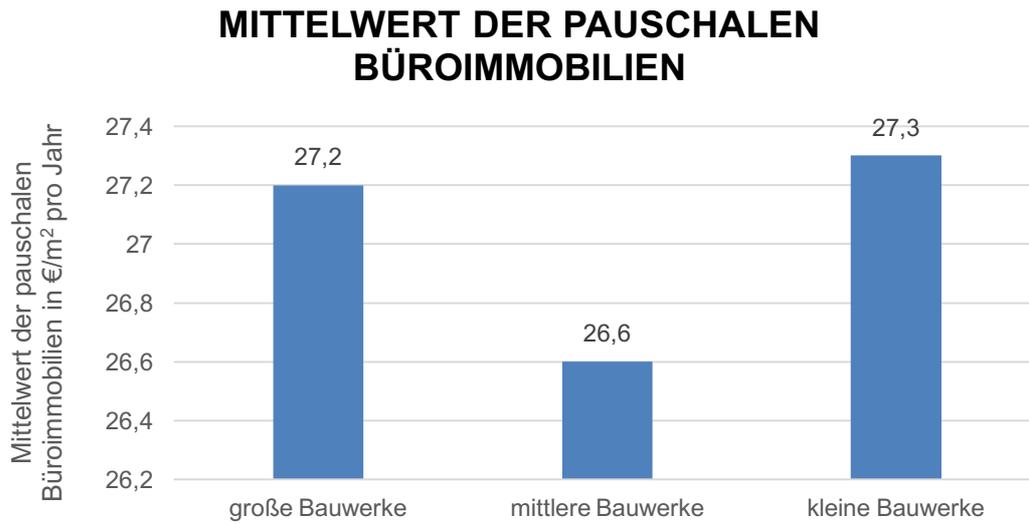


Abbildung 7.23: Auswertung Frage 13 (Mittelwert der pauschalen Bewirtschaftungskosten von Büroimmobilien)

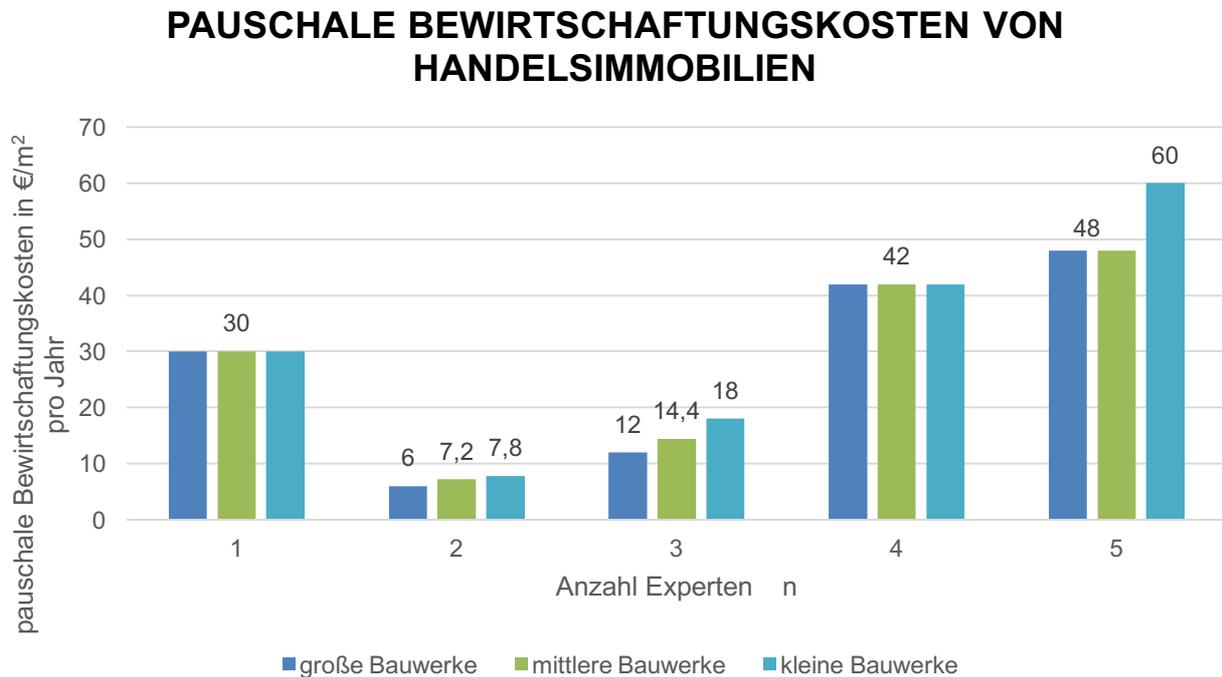


Abbildung 7.24: Auswertung Frage 13 (Pauschale Bewirtschaftungskosten von Handelsimmobilien)

Hier haben lediglich 5 der 6 möglichen Experten Werte angegeben (n=6). Für die Pauschale der Bewirtschaftungskosten von Handelsimmobilien sind bei der Expertenbefragung folgende Wertebereiche herausgekommen:

- Kleine Bauwerke: 7,80 – 60,00 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 7,20 – 48,00 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 6,00 – 48,00 €/m² pro Jahr

Die Mittelwerte für die Handelsimmobilien sehen wie folgt aus:

- Kleine Bauwerke: 31,56 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 28,32 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 27,60 €/m² pro Jahr

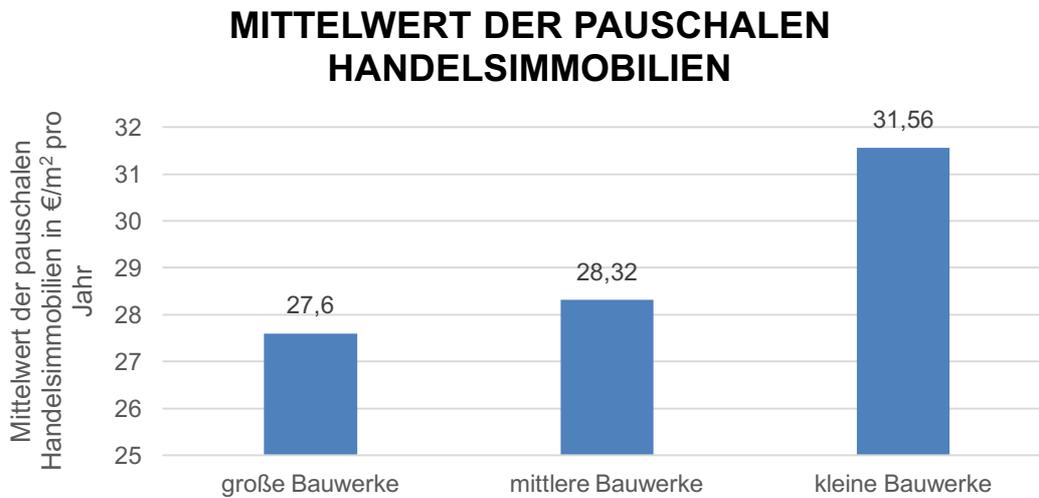


Abbildung 7.25: Auswertung Frage 13 (Mittelwert der pauschalen Bewirtschaftungskosten von Handelsimmobilien)

Von welchen entscheidenden Faktoren hängt die Höhe der Pauschale ab?

Die Experten gaben an, dass die Pauschale von folgende Faktoren abhängt:

- Alter
- Größe
- Zustand
- Beschaffenheit
- Lage
- Technische Einrichtungen
- Kundenfrequenz
- Mietstruktur
- Gesetzliche Auflagen

7.3.4 Frage 14 - einzelne Kennwerte der Bewirtschaftungskosten:

Wie hoch werden bei Ihnen die einzelnen Werte der Bewirtschaftungskosten angesetzt?

Von den 40% der Experten die Gewerbeimmobilien betreuen, haben 62,5% davon die Bewirtschaftungskosten Einzel aufgeschlüsselt. Nachfolgend wurden die Ergebnisse der Expertenbefragung angegeben. Das bei dieser Frage nicht überall alles beantwortet wurde, liegt daran das nicht jeder Büro- und Handelsimmobilien betreut. Das bedeutet, dass beispielsweise 5 der Experten Büroimmobilien und die anderen 5 Handelsimmobilien verwalten.

Auf der vertikalen Achse des Diagramms ist die Höhe der Pauschale in €/m² pro Jahr angegeben. Die unterschiedlich gefärbten Linien stehen für die unterschiedlichen Bauwerksgrößen, die vorab definiert worden sind.

Definition der Bauwerksgrößen:

- Kleine Bauwerke (0 - 750 m²)
- Mittlere Bauwerke (750 - 1.500 m²)
- Große Bauwerke (1.500 – ∞ m²)

Büroimmobilien:

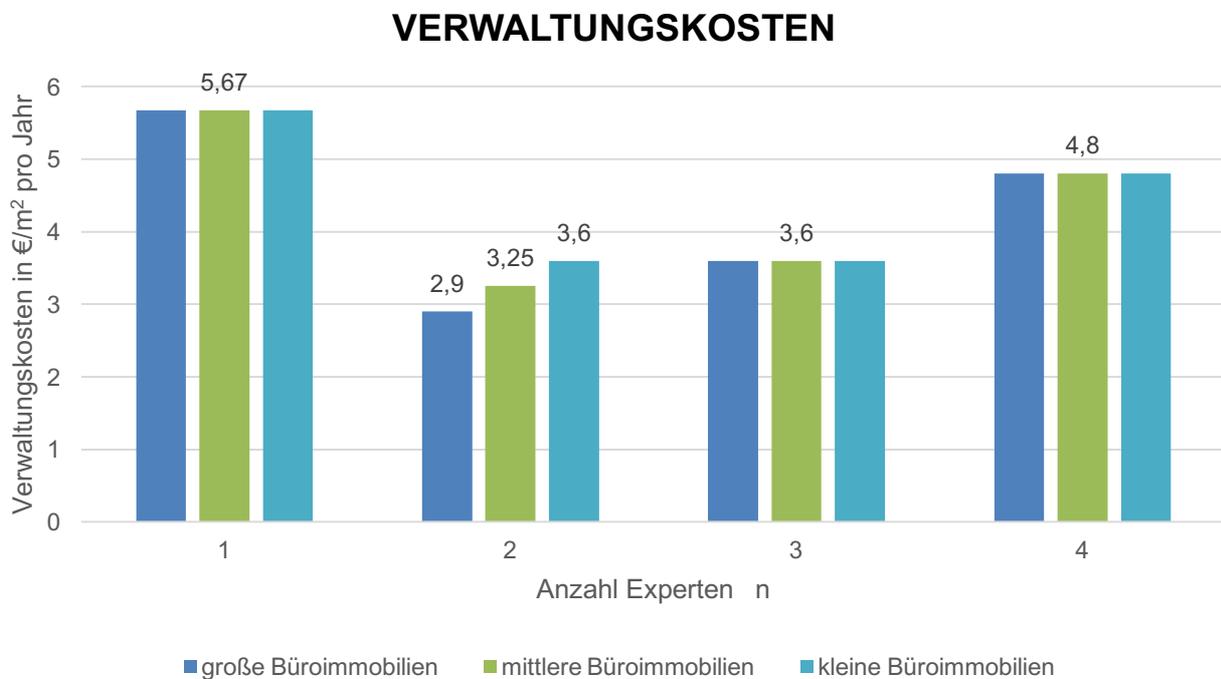


Abbildung 7.26: Auswertung Frage 14 (Verwaltungskosten von Büroimmobilien)

In der Frage 12 haben 10 Experten angegeben, dass sie die Werte einzeln ansetzen, demzufolge ist n=10.

Die Wertebereiche für die Verwaltungskosten von Büroimmobilien sehen wie folgt aus:

- Kleine Bauwerke: 3,60 – 5,67 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 3,25 – 5,67 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 2,90 – 5,67 €/m² pro Jahr

Die Mittelwerte schauen folgendermaßen aus:

- Kleine Bauwerke: 4,42 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 4,33 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 4,24 €/m² pro Jahr

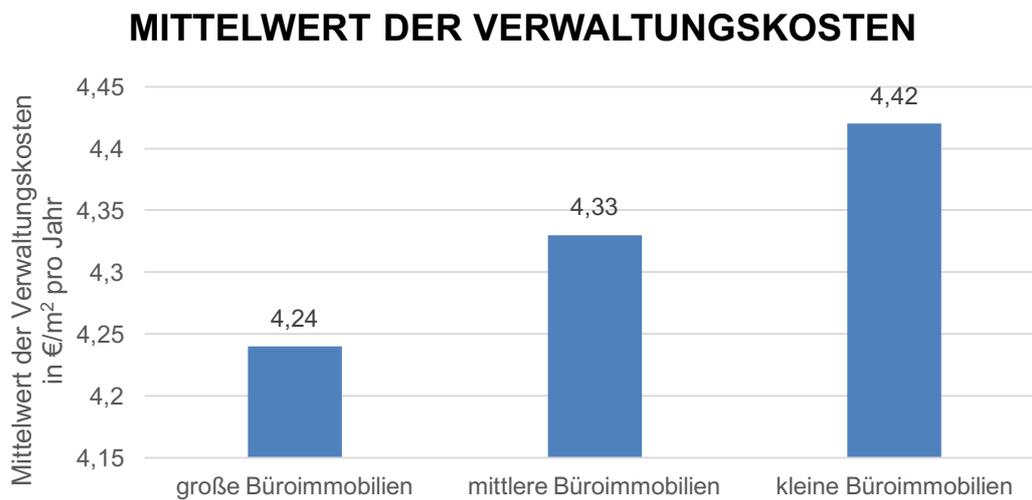


Abbildung 7.27: Auswertung Frage 14 (Mittelwert Verwaltungskosten von Büroimmobilien)

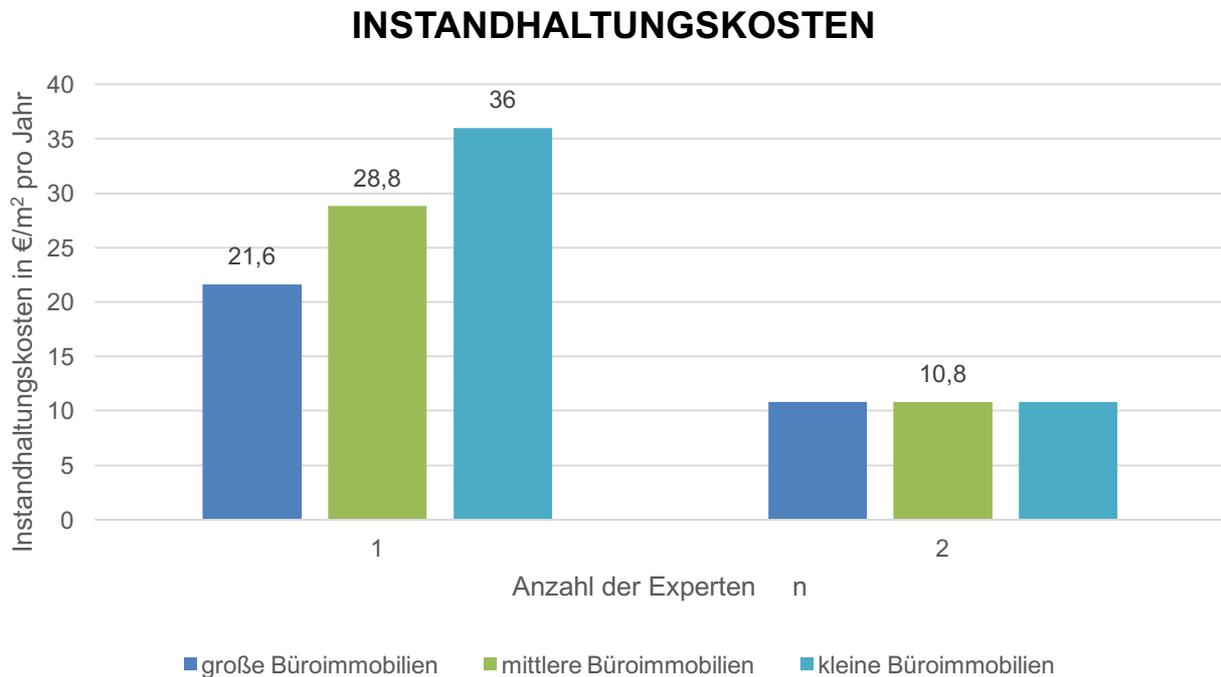


Abbildung 7.28: Auswertung Frage 14 (Instandhaltungskosten von Büroimmobilien)

Wie vorhin, bei den Verwaltungskosten, beschrieben ist bei dieser Frage ebenfalls $n=10$.

Große Bürogebäude werden weitgehend als Skelettbau ausgeführt, da diese Bauweise im inneren eine sehr hohe Flexibilität bietet. Da hierbei der Großteil der Gebäude eine nicht allzu lange Lebensdauer (60-80 Jahre), im Vergleich zu Wohnimmobilien (80-100 Jahre), haben. Somit spielt die Instandhaltung hier eine untergeordnete Rolle, da die Bauwerke nicht so lange instandgehalten werden müssen, wie Wohngebäude.

Die Ergebnisse der Expertenbefragung haben für die Instandhaltung Werte in folgenden Bereichen angegeben:

- Kleine Bauwerke: 1,80 – 10,80 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 2,40 – 10,80 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 3,00 – 10,80 €/m² pro Jahr

Die Mittelwerte für die Instandhaltungskosten schauen so aus:

- Kleine Bauwerke: 6,90 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 6,60 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 6,30 €/m² pro Jahr

MITTELWERT DER INSTANDHALTUNGSKOSTEN

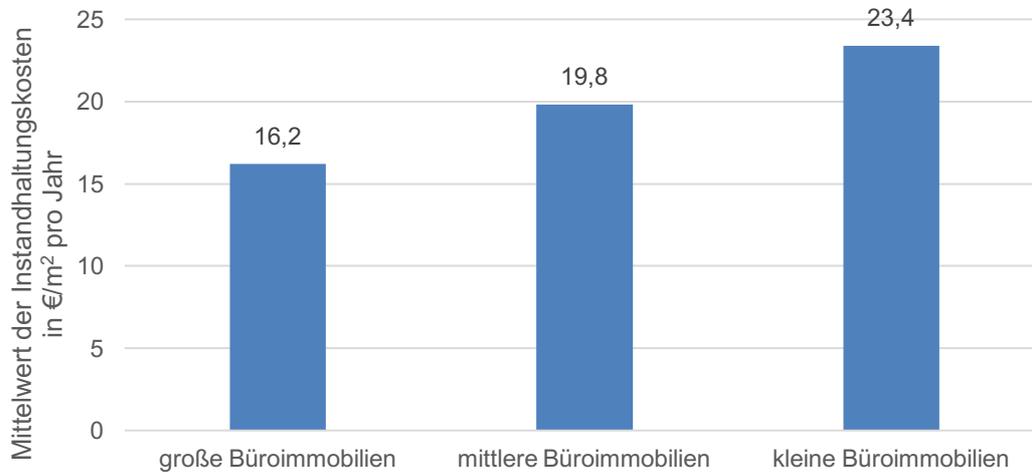


Abbildung 7.29: Auswertung Frage 14 (Mittelwert Instandhaltungskosten von Büroimmobilien)

Das Mietausfallwagnis hat bei der Befragung nur ein Experte ausgefüllt und wie folgt angegeben:

- Kleine Bauwerke: 6,00 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 6,00 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 6,00 €/m² pro Jahr

DAS MIETAUSFALLWAGNIS

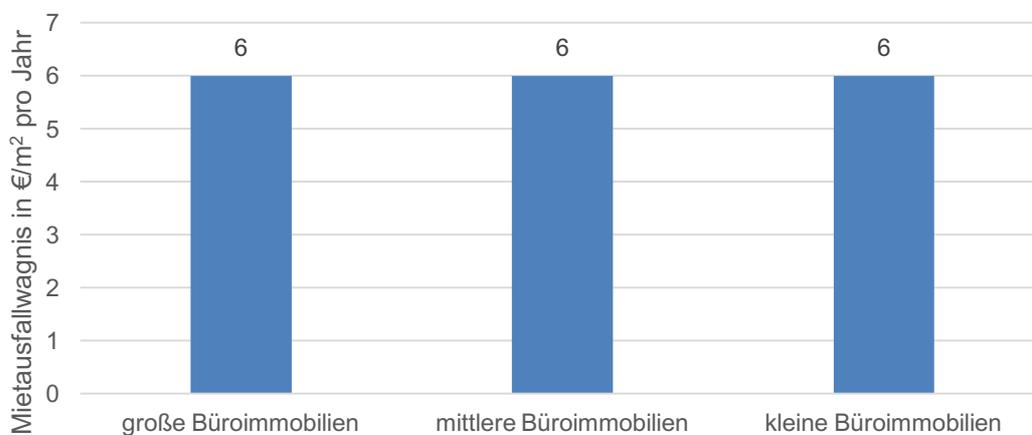


Abbildung 7.30: Auswertung Frage 14 (Mietausfallwagnis)

BETRIEBSKOSTEN

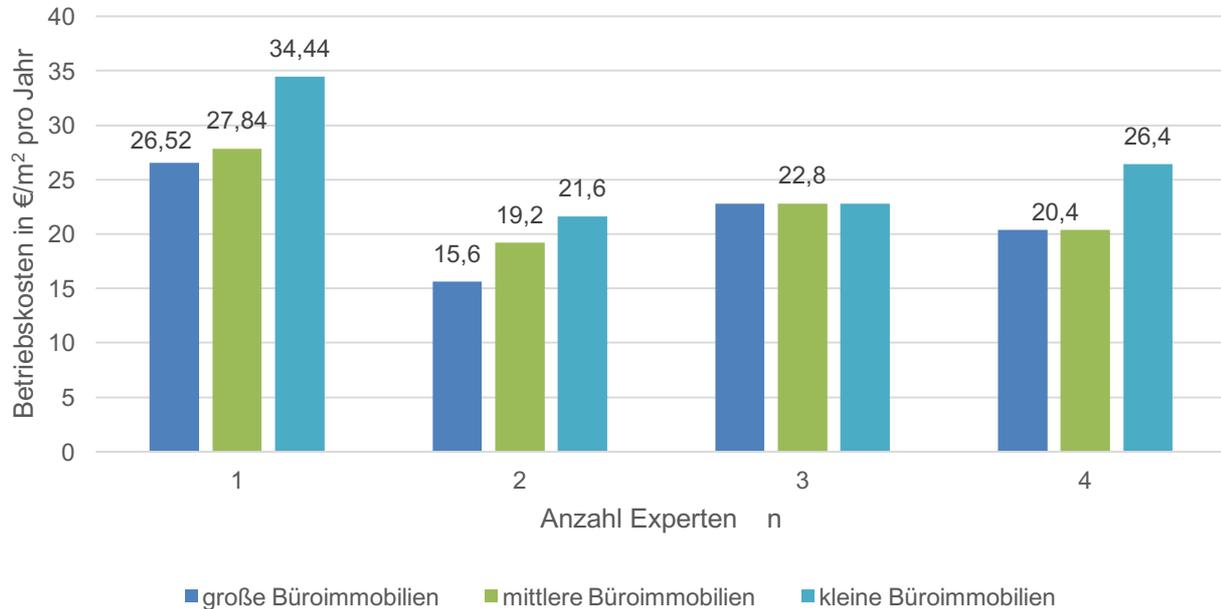


Abbildung 7.31: Auswertung Frage 14 (Betriebskosten von Büroimmobilien)

Hier haben lediglich 4 der 10 möglichen Experten ihre Werte angegeben (n=10).

Für die Betriebskosten sind von den Experten folgende Bereiche angegeben worden:

- Kleine Bauwerke: 21,60 – 34,44 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 19,20 – 27,84 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 15,60 – 26,52 €/m² pro Jahr

Die Mittelwerte für die Betriebskosten sind wie folgt herausgekommen:

- Kleine Bauwerke: 26,31 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 22,56 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 21,31 €/m² pro Jahr

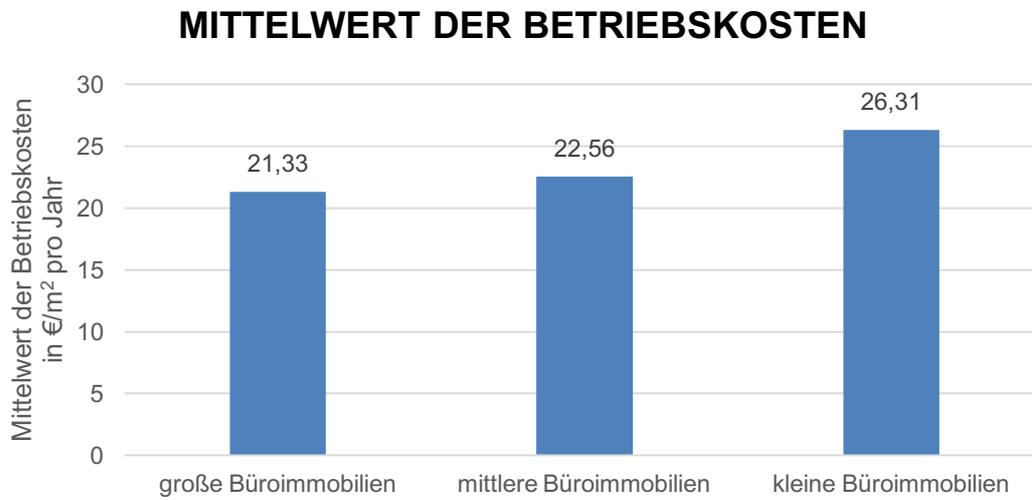


Abbildung 7.32: Auswertung Frage 14 (Mittelwert Betriebskosten von Büroimmobilien)

Für die Abschreibung wurden keine Kennwerte von den Experten angegeben.

Handelsimmobilien:

Da bei den Handelsimmobilien die gleichen Begründungen vorliegen, wie bei den Büroimmobilien, wurden diese nicht mehr genauer beschrieben.

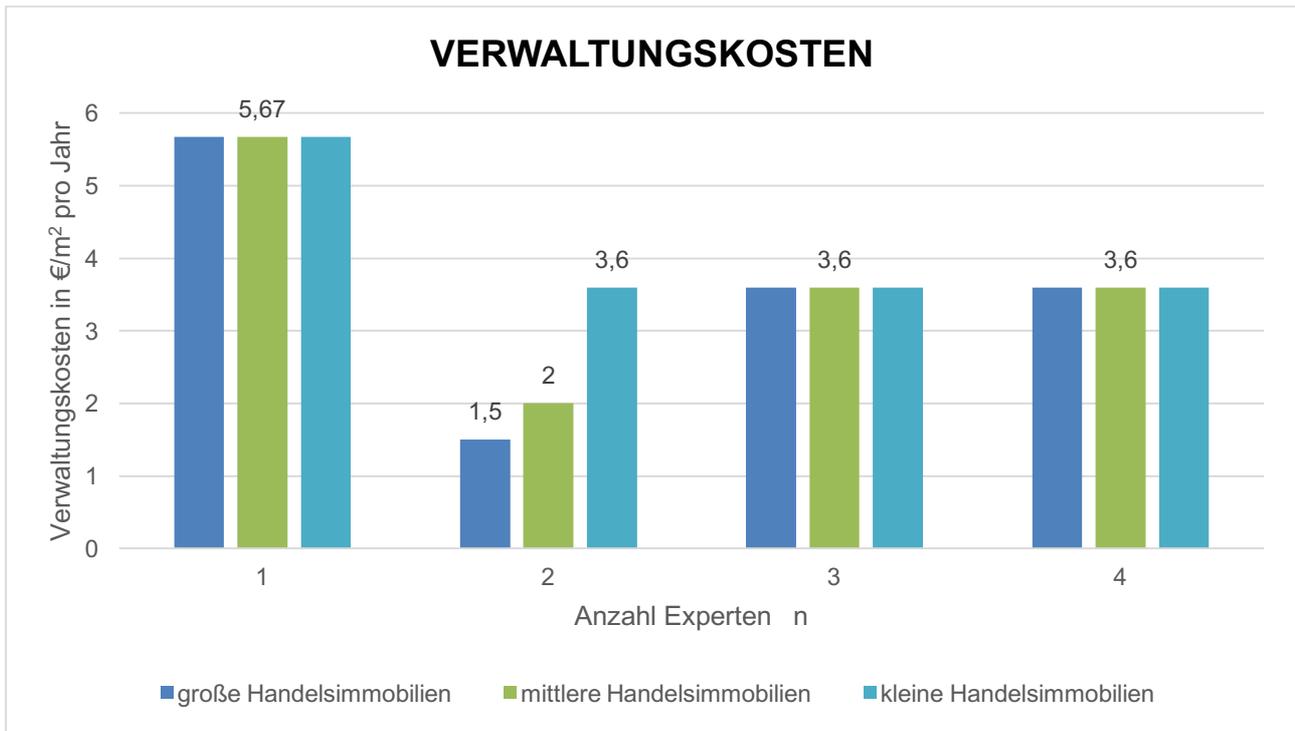


Abbildung 7.33: Auswertung Frage 14 (Verwaltungskosten von Handelsimmobilien)

Diese Frage wurde von 4 Experten beantwortet (n=10).

Bei den Verwaltungskosten von Handelsimmobilien sind Wertebereiche folgendermaßen abgegeben worden:

- Kleine Bauwerke: 1,50 – 5,67 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 2,00 – 5,67 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 3,60 – 5,67 €/m² pro Jahr

Bei den Verwaltungskosten sehen die Mittelwerte so aus:

- Kleine Bauwerke: 4,42 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 4,33 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 4,24 €/m² pro Jahr

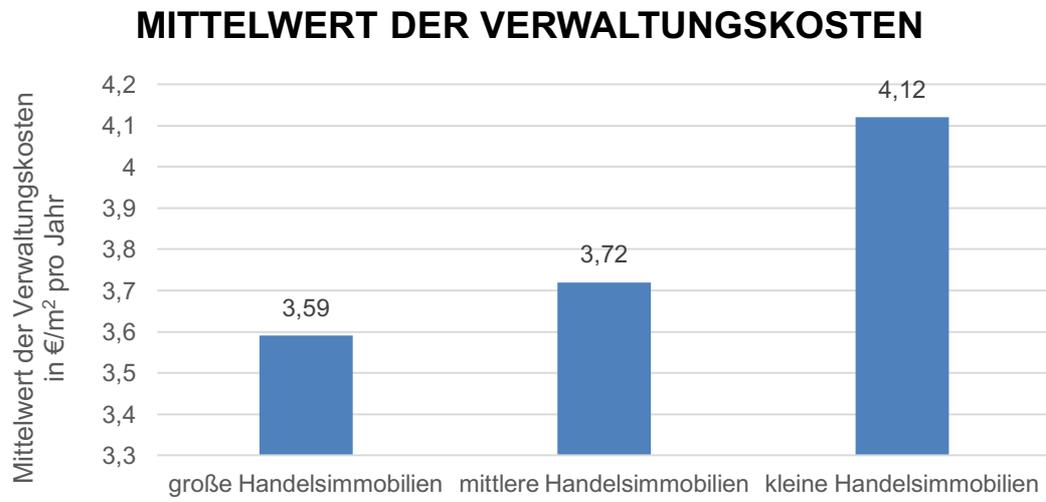


Abbildung 7.34: Auswertung Frage 14 (Mittelwert Verwaltungskosten von Handelsimmobilien)

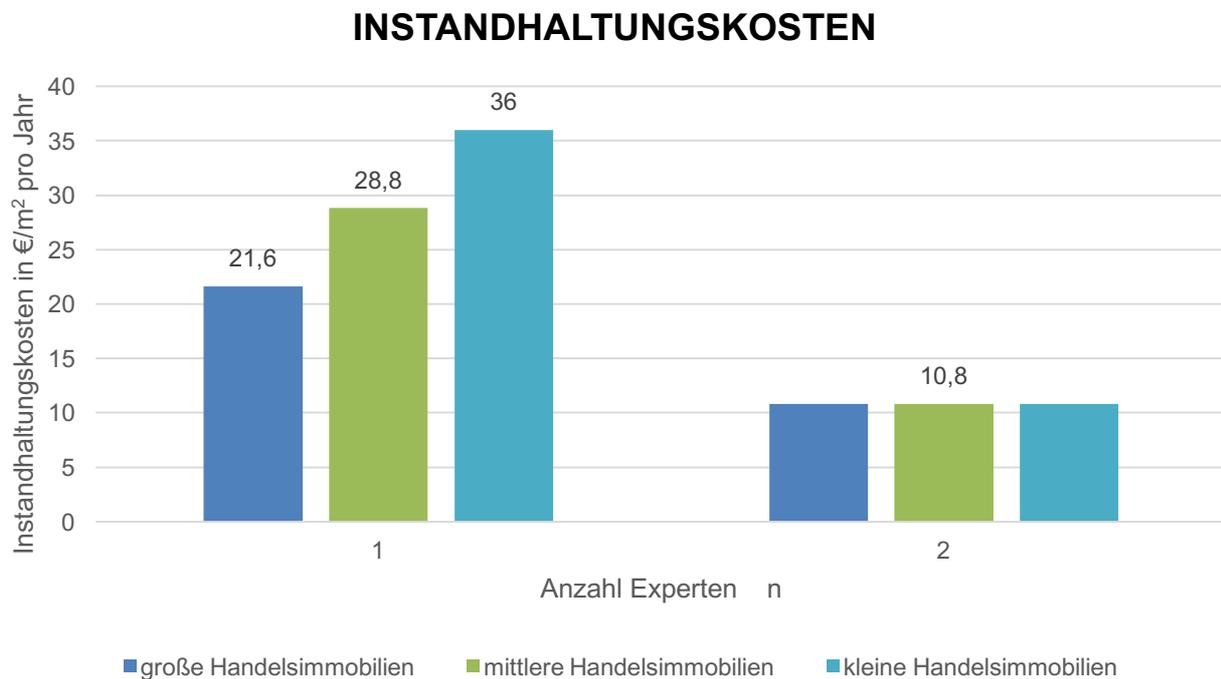


Abbildung 7.35: Auswertung Frage 14 (Instandhaltungskosten von Handelsimmobilien)

Hier haben lediglich 2 der 10 möglichen Experten ihre Werte angegeben (n=10).

Die Instandhaltungskosten spielen bei Handelsimmobilien eine eher untergeordnete Rolle, da sie eine kürzer, aber wirtschaftliche, Lebensdauer haben. Somit spielt die Instandhaltung hier keine große Rolle.

Die Ergebnisse der Expertenbefragung haben für die Instandhaltung Werte in folgenden Bereichen angegeben:

- Kleine Bauwerke: 9,46 – 25,00 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 9,46 – 25,00 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 9,46 – 25,00 €/m² pro Jahr

Die Mittelwerte für die Instandhaltung schauen folgendermaßen aus:

- Kleine Bauwerke: 6,90 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 6,60 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 6,30 €/m² pro Jahr

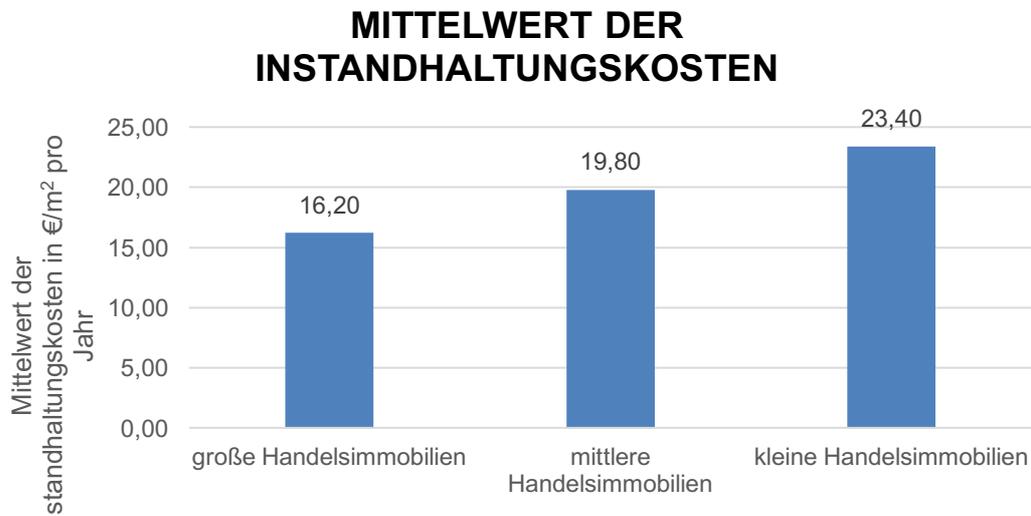


Abbildung 7.36: Auswertung Frage 14 (Mittelwert Instandhaltungskosten von Handelsimmobilien)

Das Mietausfallwagnis hat bei der Befragung nur ein Experte ausgefüllt und wie folgt angegeben:

- Kleine Bauwerke: 6,00 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 6,00 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 6,00 €/m² pro Jahr

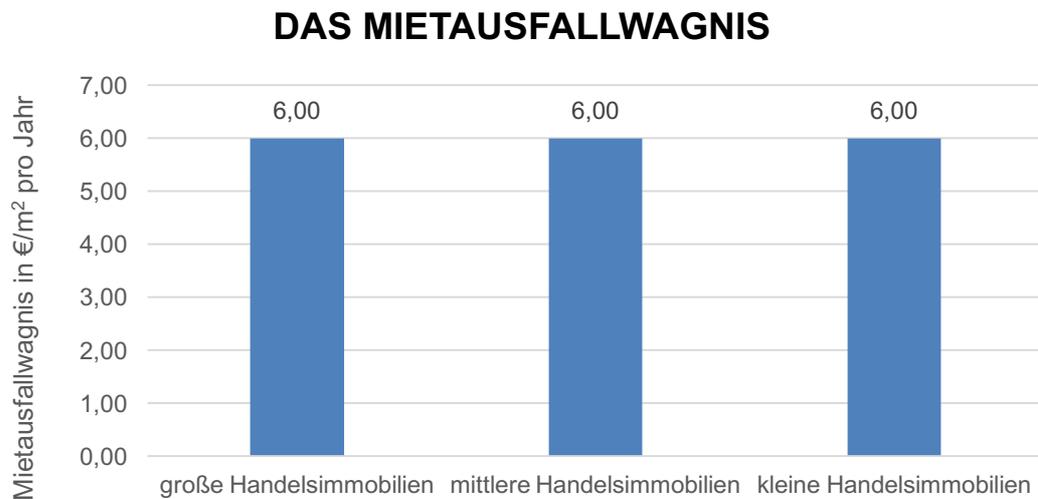


Abbildung 7.37: Auswertung Frage 14 (Mietausfallwagnis von Handelsimmobilien)

BETRIEBSKOSTEN

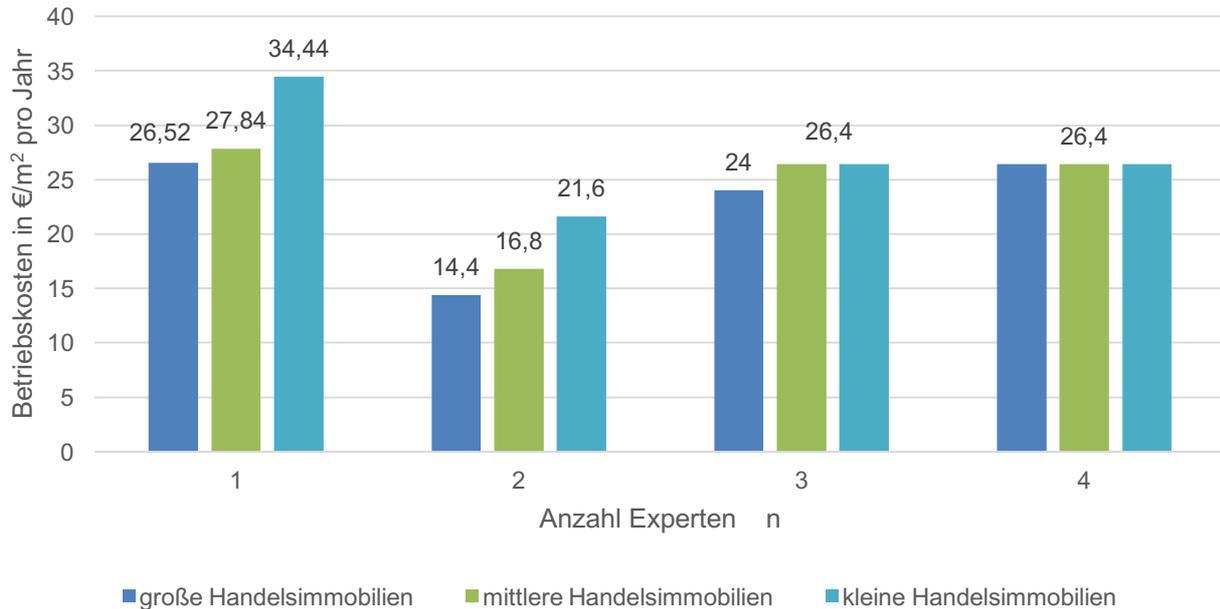


Abbildung 7.38: Auswertung Frage 14 (Betriebskosten von Handelsimmobilien)

Die Ergebnisse der Expertenbefragung haben für die Abschreibung Werte zwischen folgenden Bereichen angegeben:

- Kleine Bauwerke: 14,40 – 34,44 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 16,80 – 27,84 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 14,40 – 26,52 €/m² pro Jahr

Die Mittelwerte für die Betriebskosten schauen folgendermaßen aus:

- Kleine Bauwerke: 26,31 €/m² pro Jahr
- Mittlere Bauwerke: 22,56 €/m² pro Jahr
- Große Bauwerke: 21,33 €/m² pro Jahr

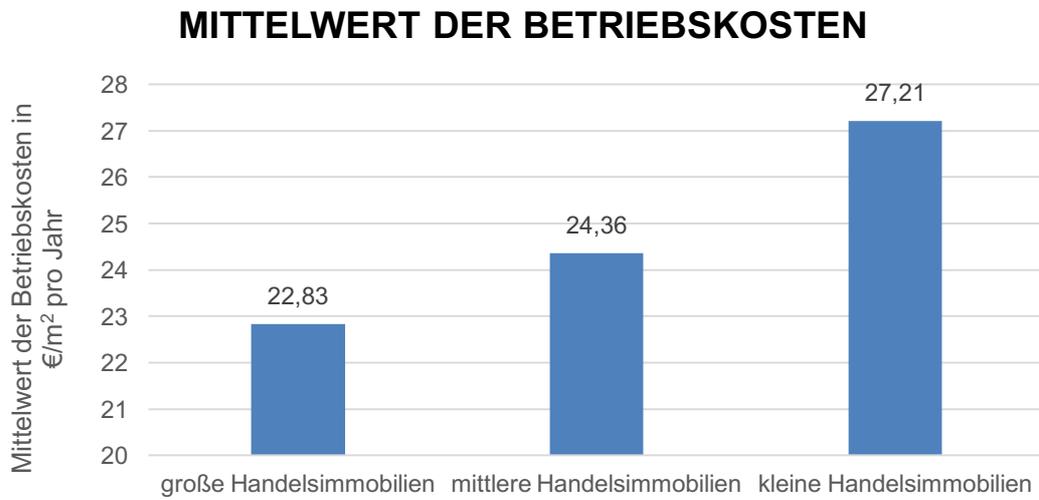


Abbildung 7.39: Auswertung Frage 14 (Mittelwert Betriebskosten von Handelsimmobilien)

Gleich wie bei den Büroimmobilien wurden hier von den Experten keine Angaben zur Abschreibung getätigt.

7.3.5 Frage 15 – Umlegbarkeit der Bewirtschaftungskosten:

Welche der anfallenden Kosten bei Gewerbeimmobilien sind Ihrer Erfahrung nach auf den Mieter umlegbar?

UMLEGBARKEIT DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN GEWERBEIMMOBILIEN

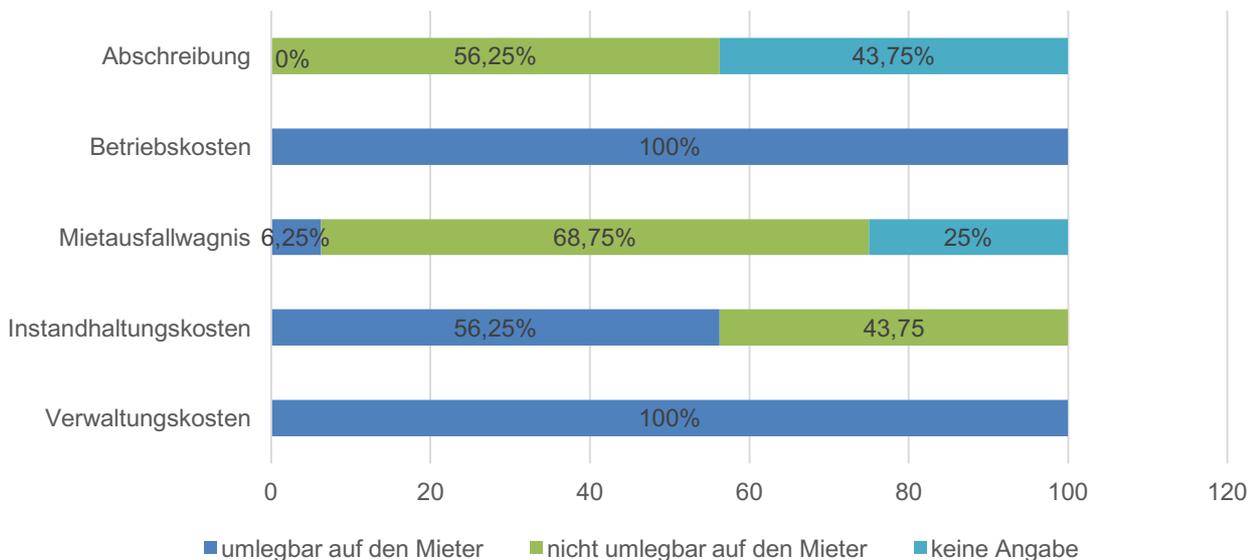


Abbildung 7.40: Auswertung Frage 15 (Umlegbarkeit der Bewirtschaftungskosten von Gewerbeimmobilien)

Bei dieser Frage ist der theoretische Hintergrund derselbe wie bei der Frage 11. Dennoch sieht das Ergebnis für die Gewerbeimmobilien anders aus.

Gleich wie bei den Wohnimmobilien sind sich die Experten hier einig, dass die Verwaltungs- und Betriebskosten gänzlich auf den Mieter umgelegt werden können.

56,25% der Experten würde die Instandhaltungskosten bei den Gewerbeimmobilien auf den Mieter umlegen. Im Vergleich zu den Wohnimmobilien waren es dort nur 15% der Experten.

Bei den anderen zwei Teilen der Bewirtschaftungskosten (Abschreibung 56,25% und Mietausfallwagnis 68,75%) gilt ebenfalls wieder dasselbe wie bei den Wohnimmobilien. Hier würden die Experten die Kosten nicht auf den Mieter umlegen.

7.4 Verwaltungskosten

7.4.1 Frage 16 – Leistungen der Verwaltungskosten:

Welche Leistungen rechnen Sie zu den Verwaltungskosten hinzu?

ZÄHLEN DIESE LEISTUNGEN ZU DEN VERWALTUNGSKOSTEN

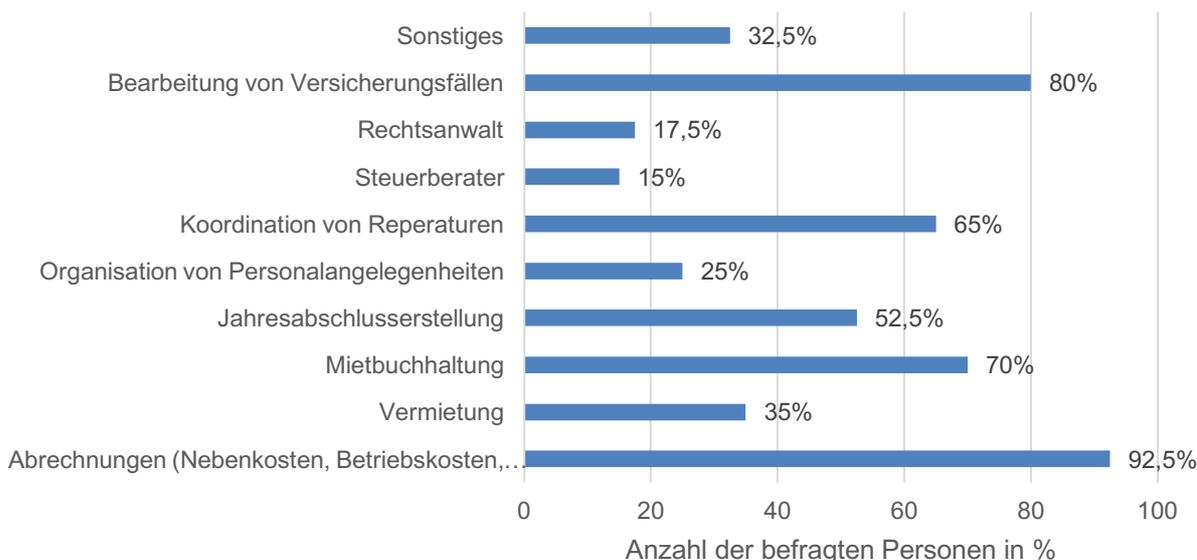


Abbildung 7.41: Auswertung Frage 16 (Welche Leistungen zu den Verwaltungskosten zählen)

Zu den Verwaltungskosten kann sehr vieles zählen. Im oben angeführten Diagramm sind die am häufigsten Leistungen verzeichnet. Die 40 Experten (n=40) konnten diese Leistungen beurteilen und angeben, welche bei ihnen zu den Verwaltungskosten gezählt werden.

37 der Experten (92,5%) sind sich einig, dass die Abrechnung (Nebenkosten, Betriebskosten, Steuern und Abgaben) definitiv zu den Verwaltungskosten zählt. Das Bearbeitungs- und Versicherungsfälle zu den Verwaltungskosten gezählt werden, haben 80% der Experten (32 Personen) angekreuzt. Als drittichtigster Faktor zählt die Mietbuchhaltung mit 28 Stimmen der Experten (70%). Einen weiteren großen Einfluss auf die Verwaltungskosten nimmt die Koordination von Reparaturen für welche 65% der Experten (26 Personen) gestimmt haben.

Bei der Jahresabschlusserstellung liegt der Prozentsatz bei 52,5% (21 Personen), dies sagt aus, dass die Hälfte der Experten diesen Faktor zu den Verwaltungskosten zählen. Die Experten zählen die Vermietung sowie Sonstiges mit etwas mehr als 30% (13 Personen) zu den Verwaltungskosten. Aus diesem Grund kann man sagen, dass diese Kosten von den

wenigsten hinzugerechnet werden. Die Organisation von Personalangelegenheiten sehen 10 Experten (25%), als eine Leistung der Verwaltungskosten.

Wie aus der Abbildung 7.41 ersichtlich, werden die Kosten für Rechtsanwälte (7 Experten ergo 17,5%) und Steuerberater (6 Experten ergo 15%) von den wenigsten der Experten zu den Verwaltungskosten hinzugezählt.

7.4.2 Frage 17 und Frage 18– Berücksichtigung der Verwaltungskosten:

Berücksichtigen Sie bei der Kalkulation der Verwaltungskosten folgende Faktoren?

BERÜCKSICHTIGUNG BEI DEN VERWALTUNGSKOSTEN

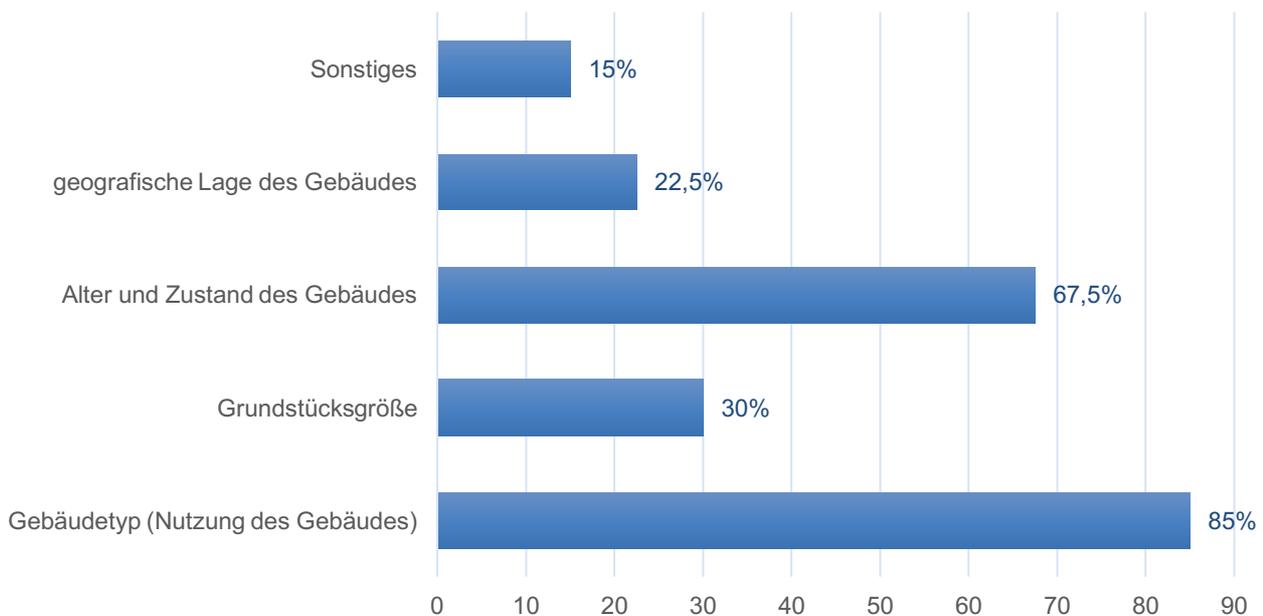


Abbildung 7.42: Auswertung Frage 17 (Berücksichtigung bei den Verwaltungskosten)

In der oben angeführten Abbildung 7.42 ist die maximale Anzahl der Befragten Personen 40 (n=40).

In der vorherigen Frage wurden bereits Leistungen, die zu den Verwaltungskosten zählen, behandelt. In dieser Frage geht es insbesondere darum, ob die Gebäudeeigenschaften oder die geographische Lage des Gebäudes einen Einfluss auf die Verwaltungskosten nehmen.

Aus dem oben abgebildeten Diagramm ist sehr gut ersichtlich, dass 85% der Experten (34 Personen) der Meinung sind, dass der Gebäudetyp, sprich welcher Nutzungszweck das Bauwerk hat, sehr wohl bei den Verwaltungskosten berücksichtigt werden sollte. Ein ähnlich wichtiger Faktor

ist jener des Alters und des Zustandes des Gebäudes, hierbei haben 67,5% der Experten (27 Personen) gestimmt.

Die geografische Lage (22,5%, dies entspricht 9 Personen) und die Grundstückgröße (30%, dies entspricht 12 Personen) von Gebäuden spielen bei der Kalkulation der Verwaltungskosten eher eine niedrigere Rolle. 15% der Experten (6 Personen) berücksichtigen noch weitere Faktoren.

Geben Sie bitte an, in welchem Maß die Faktoren die Verwaltungskosten beeinflussen?

EINFLUSS DER FAKTOREN AUF DIE VERWALTUNGSKOSTEN

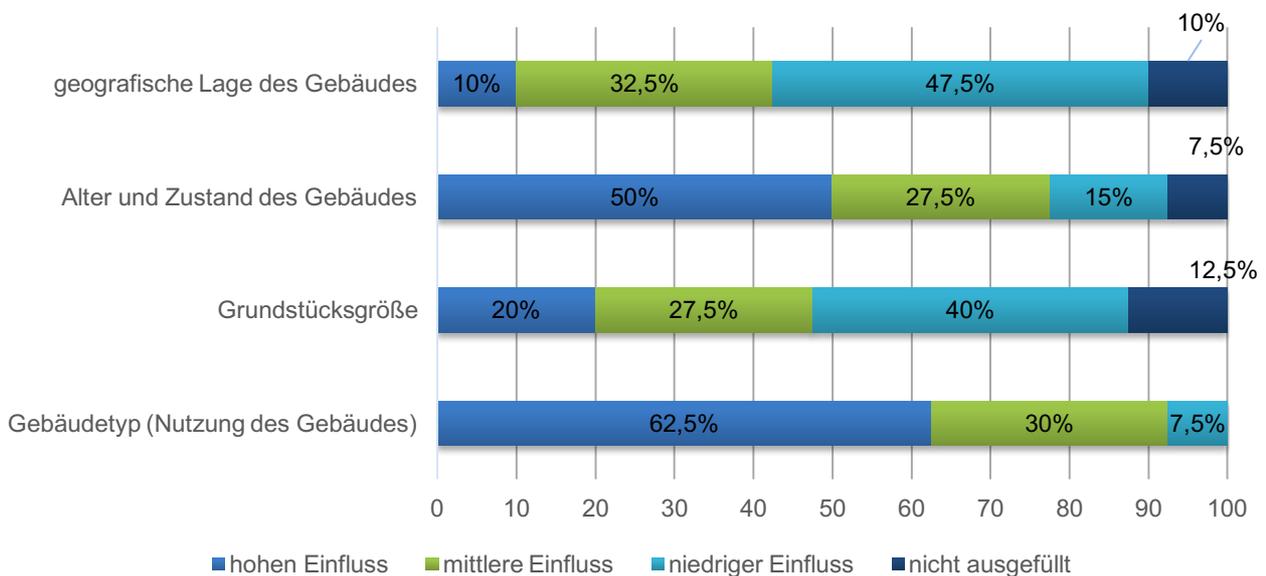


Abbildung 7.43: Auswertung Frage 18 (Einfluss der Faktoren auf die Verwaltungskosten)

Bei dieser Frage könnten ebenfalls alle Experten ihre Meinung bekanntgeben (n=40).

In der Frage 17 wurde bereits besprochen, wie viel Prozent der Experten die angegebenen Faktoren bei der Kalkulation der Verwaltungskosten berücksichtigen.

In diesem Diagramm geht es um die gleichen Eigenschaften von Gebäuden wie auf der Seite davor. Hier haben die Experten angegeben, welchen Einfluss die Faktoren auf die Verwaltungskosten haben.

Dabei kann man herauslesen, dass der Gebäudetyp und des Alter und der Zustand des Gebäudes einen sehr hohen Einfluss auf die Kosten haben. Einen eher niedrigen Einfluss nehmen die geografische Lage des Gebäudes und die Grundstückgröße auf die Kosten.

7.5 Instandhaltungskosten

7.5.1 Frage 19 und 20 – Berücksichtigung der Instandhaltungskosten:

Berücksichtigen Sie bei Ihrer Kalkulation der Instandhaltungskosten folgende Faktoren?

BERÜCKSICHTIGUNG BEI DEN INSTANDHALTUNGSKOSTEN

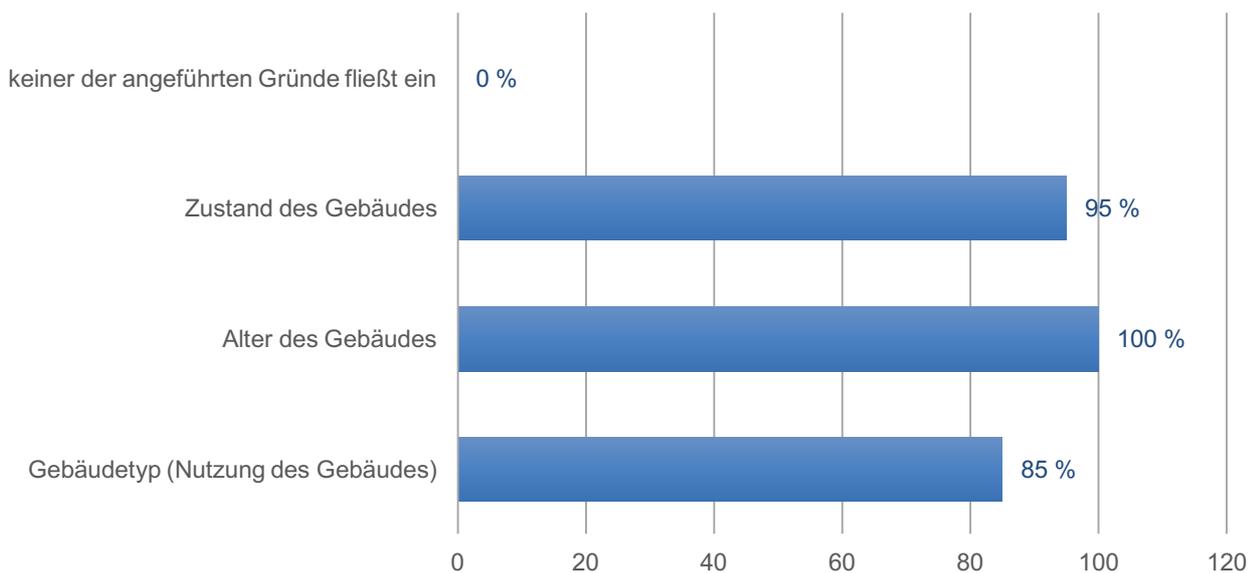


Abbildung 7.44: Auswertung Frage 19 (Berücksichtigung bei den Instandhaltungskosten)

In der oben angeführten Abbildung 7.44 ist die maximale Anzahl der Befragten Personen 40 (n=40).

Wie das Wort Instandhaltungskosten bereits sagt, geht es hier um jene Kosten die bei der Instandhaltung einer Immobilie anfallen. Somit spielen die angegebenen Faktoren eine sehr große Rolle bei der Kalkulation der Instandhaltungskosten.

Bei allen drei Faktoren geben die Experten mehr als 85% (34 Personen) an, dass diese Werte berücksichtigt werden. Somit ist das Ergebnis sehr eindeutig. Deshalb kann man daraus schlussfolgern, dass je älter oder schlechter der Zustand eines Gebäudes ist, desto höher sind die Instandhaltungskosten.

Geben Sie bitte an, in welchem Maß die Faktoren die Instandhaltungskosten beeinflussen?

EINFLUSS DER FAKTOREN AUF DIE INSTANDHALTUNGSKOSTEN

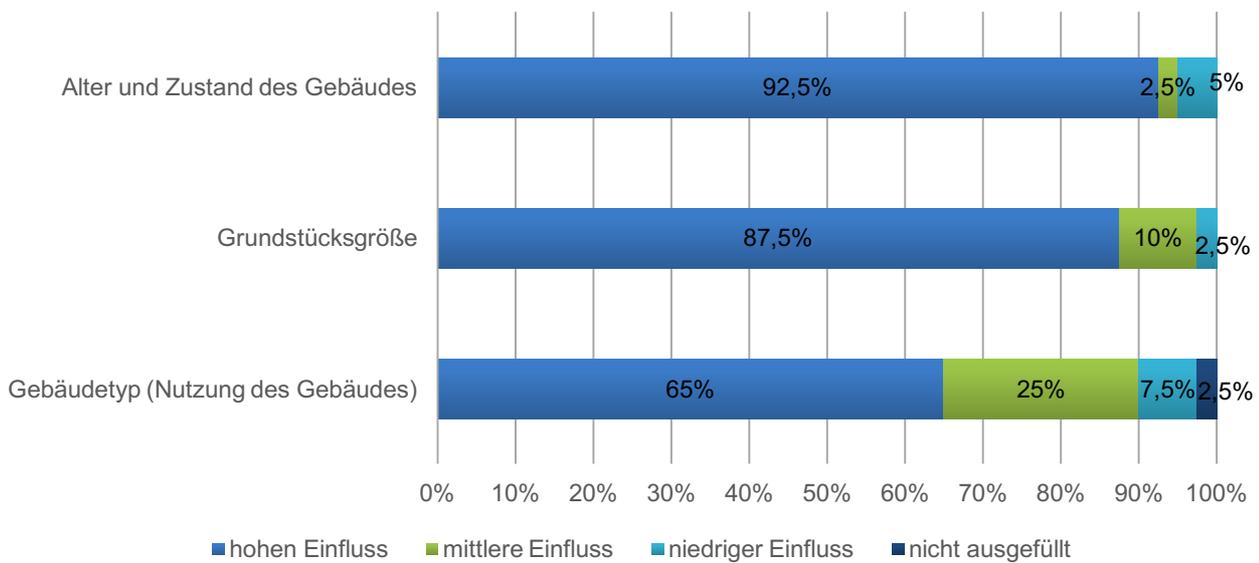


Abbildung 7.45: Auswertung Frage 20 (Einfluss der Faktoren auf die Instandhaltungskosten)

Bei dieser Frage könnten ebenfalls, wie bei der Frage zuvor, alle Experten teilnehmen (n=40).

Bereits die vorherige Frage lässt ein sehr eindeutiges Ergebnis zu. Auch bei dieser Frage wiederholt sich das Schema.

Die Experten sind mehrheitlich einstimmig, dass das Alter und der Zustand des Gebäudes, sowie der Gebäudetyp und die Grundstücksgröße einen hohen Einfluss auf die Höhe der Instandhaltungskosten nehmen.

7.6 Mietausfallwagnis

7.6.1 Frage 21 – Ansätze des Mietausfallwagnises:

Aus welchen der angegebenen Quellen beziehen Sie Ihre Ansätze für das Mietausfallwagnis?

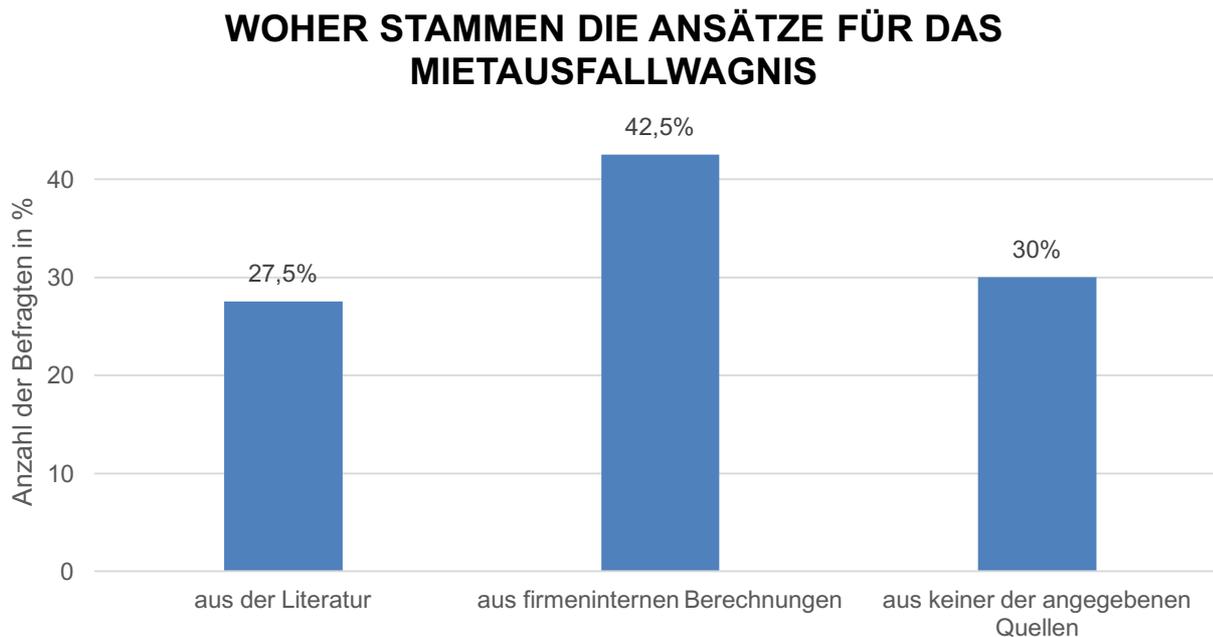


Abbildung 7.46: Auswertung Frage 21 (Woher stammen die Ansätze für das Mietausfallwagnis)

Von den 40 Experten die die Befragung vollständig ausgefüllt haben, geben 27,5% (11 Personen) an, dass sie das Mietausfallwagnis aus der Literatur beziehen. Die Mehrheit (42,5% ergo 17 Personen) gab an, dass die Quelle, aus dem sie ihr Mietausfallwagnis beziehen, aus firmeninternen Berechnungen stammt.

Von rund einem Drittel (30%, dies entspricht 12 Personen) der Experten stammt das Mietausfallwagnis aus keiner der angegebenen Quellen. Um deren Quellenursprung zu erfahren gibt es eine Folgefrage.

7.6.2 Frage 22 – andere Quellen des Mietausfallwagnises:

Woher beziehen Sie den Wert des Mietausfallwagnises sonst?

Die Experten haben angegeben, dass sie die Werte aus folgenden Gegebenheiten bezogen haben:

- es gibt keinen Leerstand
- es wird grundsätzlich nicht angesetzt
- es wird aus internen Erfahrungswerten herangezogen
- aus gesetzlichen Regelungen

7.6.3 Frage 23 - Berücksichtigung des Mietausfallwagnises:

Welche Faktoren berücksichtigen Sie bei der Kalkulation des Mietausfallwagnises?

FAKTOREN DIE BEI DER KALKULATION DES MIETAUSFALLWAGNISSES BERÜCKSICHTIGT WERDEN

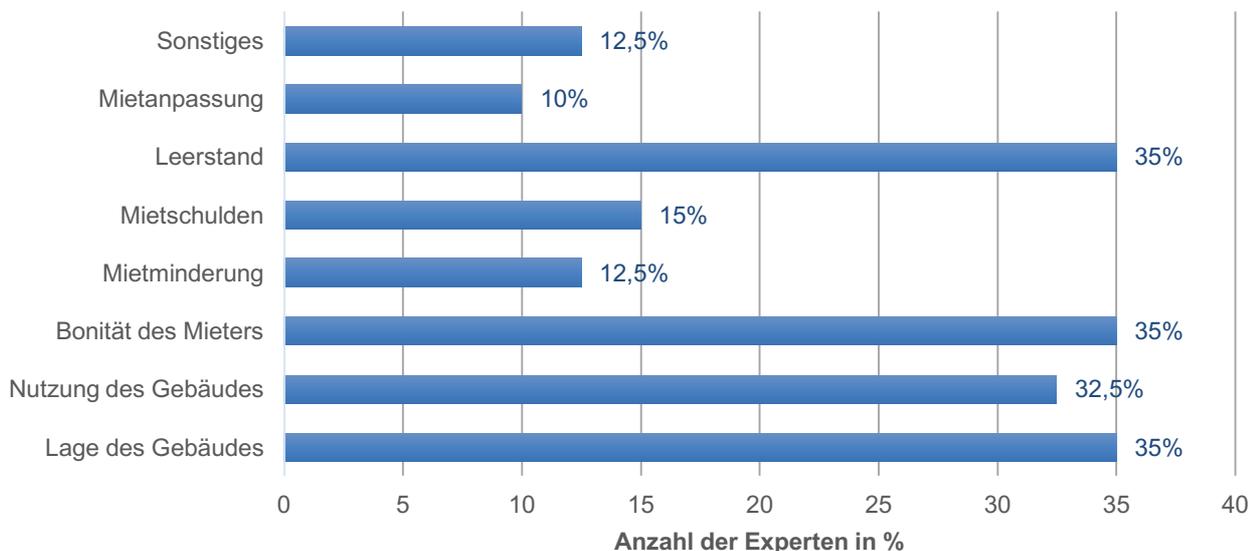


Abbildung 7.47: Auswertung Frage 23 (Faktoren die bei der Kalkulation des Mietausfallwagnises berücksichtigt werden)

Hier konnten auch alle Experten diese Frage beantworten (n=40). Da die meisten Experten angaben, dass das Mietausfallwagnis für sie nicht zu den Bewirtschaftungskosten zählt, war die Beantwortung der Frage insgesamt eher gering.

Bei den Faktoren die beim Mietausfallwagnis berücksichtigt werden, sind sich die befragten Experten nicht sonderlich einig. Hierbei sind 35% der Experten (14 Personen) dafür, dass die Lage des Gebäudes, die Bonität

des Mieters und der Leerstand die häufigstens Faktoren sind, welche für die Berechnung wichtig sind. Mit 32,5% (13 Personen) ist die Nutzung des Gebäudes ein weiterer bedeutsamer Grund.

Die Experten gaben an, dass Faktoren wie zum Beispiel Mietschulden (15%), Mietminderung (12,5%), Sonstiges (12,5%) und Mietanpassung (10%) spielen bei der Kalkulation des Mietausfallwagnises eine eher untergeordnete Rolle.

7.7 Überblick über die Bewirtschaftungskosten aus der Praxis

Hier werden alle von den Experten abgegeben Werte zusammengefasst. Für eine deutlichere Darstellung gibt es pro Bauwerksgröße jeweils die Unterscheidung zwischen Wohn-, Büro- und Handelsimmobilie. In diesen Tabellen sind die Bereiche der Kennwerte angegeben. Die Einheit in welcher die Werte definiert wurde ist €/m² pro Jahr.

7.7.1 Kleine Bauwerke

Wohnimmobilien:

	Größenordnung der Kennwerte in €/m² pro Jahr
Pauschaler Wert	9,60 – 48,00 €/m ²
Verwaltungskosten	2,20 – 8,40 €/m ²
Instandhaltungskosten	3,60 – 30,00 €/m ²
Mietausfallwagnis	2,20 – 8,40 €/m ²
Betriebskosten	18,00 – 36,00 €/m ²
Abschreibung	9,46 – 25,00 €/m ²

Tabelle 7.2: Überblick über die Wohnimmobilien (kleine Bauwerke)

Büroimmobilien:

	Größenordnung der Kennwerte in €/m² pro Jahr
Pauschaler Wert	7,80 – 42,00 €/m ²
Verwaltungskosten	3,60 – 5,67 €/m ²
Instandhaltungskosten	1,80 – 10,80 €/m ²
Mietausfallwagnis	6,00 €/m ²
Betriebskosten	21,60 – 34,44 €/m ²
Abschreibung	keine Angaben

Tabelle 7.3: Überblick über die Büroimmobilien (kleine Bauwerke)

Handelsimmobilien:

	Größenordnung der Kennwerte in €/m ² pro Jahr
Pauschaler Wert	7,80 – 60,00 €/m ²
Verwaltungskosten	1,50 – 5,67 €/m ²
Instandhaltungskosten	9,46 – 25,00 €/m ²
Mietausfallwagnis	6,00 €/m ²
Betriebskosten	14,40 – 34,44 €/m ²
Abschreibung	keine Angaben

Tabelle 7.4: Überblick über die Handelsimmobilien (kleine Bauwerke)

7.7.2 Mittlere Bauwerke**Wohnimmobilien:**

	Größenordnung der Kennwerte in €/m ² pro Jahr
Pauschaler Wert	8,40 – 42,00 €/m ²
Verwaltungskosten	1,80 -10,00 €/m ²
Instandhaltungskosten	2,40 – 60,00 €/m ²
Mietausfallwagnis	1,80 – 10,00 €/m ²
Betriebskosten	10,00 – 33,60 €/m ²
Abschreibung	9,46 – 25,00 €/m ²

Tabelle 7.5: Überblick über die Wohnimmobilien (mittlere Bauwerke)

Büroimmobilien:

	Größenordnung der Kennwerte in €/m ² pro Jahr
Pauschaler Wert	7,20 – 36,00 €/m ²
Verwaltungskosten	3,25 – 5,67 €/m ²
Instandhaltungskosten	2,40 – 10,80 €/m ²
Mietausfallwagnis	6,00 €/m ²
Betriebskosten	19,20 – 27,84 €/m ²
Abschreibung	keine Angaben

Tabelle 7.6: Überblick über die Büroimmobilien (mittlere Bauwerke)

Handelsimmobilien:

	Größenordnung der Kennwerte in €/m² pro Jahr
Pauschaler Wert	7,20 – 48,00 €/m ²
Verwaltungskosten	2,00 – 5,67 €/m ²
Instandhaltungskosten	9,46 – 25,00 €/m ²
Mietausfallwagnis	6,00 €/m ²
Betriebskosten	16,80 – 27,84 €/m ²
Abschreibung	keine Angaben

Tabelle 7.7: Überblick über die Handelsimmobilien (mittlere Bauwerke)

7.7.3 Große Bauwerke

Wohnimmobilien:

	Größenordnung der Kennwerte in €/m² pro Jahr
Pauschaler Wert	7,20 – 42,00 €/m ²
Verwaltungskosten	1,20 – 6,00 €/m ²
Instandhaltungskosten	1,80 – 25,00 €/m ²
Mietausfallwagnis	1,20 – 6,00 €/m ²
Betriebskosten	12,00 – 36,00 €/m ²
Abschreibung	9,46 – 25,00 €/m ²

Tabelle 7.8: Überblick über die Wohnimmobilien (große Bauwerke)

Büroimmobilien:

	Größenordnung der Kennwerte in €/m² pro Jahr
Pauschaler Wert	6,00 – 36,00 €/m ²
Verwaltungskosten	2,90 – 5,67 €/m ²
Instandhaltungskosten	3,00 – 10,80 €/m ²
Mietausfallwagnis	6,00 €/m ²
Betriebskosten	15,60 – 26,52 €/m ²
Abschreibung	keine Angaben

Tabelle 7.9: Überblick über die Büroimmobilien (große Bauwerke)

Handelsimmobilien:

	Größenordnung der Kennwerte in €/m² pro Jahr
Pauschaler Wert	6,00 – 48,00 €/m ²
Verwaltungskosten	3,60 – 5,67 €/m ²
Instandhaltungskosten	9,46 – 25,00 €/m ²
Mietausfallwagnis	6,00 €/m ²
Betriebskosten	14,40 – 26,52 €/m ²
Abschreibung	keine Angaben

Tabelle 7.10: Überblick über die Handelsimmobilien (große Bauwerke)

8 Durchgerechnete Beispiele der verschiedenen Immobilienarten

In diesem Kapitel werden einige hypothetische Beispiele angeführt. Anhand dieser Beispiele soll man ein annäherndes Gefühl für die Werte aus der Expertenbefragung bekommen. Hierzu wird jeweils für jeden Immobilientypen ein pauschales und ein einzeln gegliedertes Musterbeispiel aufgezeigt.

Da die Abschreibung abhängig vom Investitionsvolumen ist, wurde diese bei den Beispielen nicht berücksichtigt.

Alle Werte, die bei den Beispielen aus den Ergebnissen der Expertenbefragung herangezogen worden sind, sind Mittelwerte. Sie lassen sich sehr gut in die Ergebnisse einfügen und stellen somit einen soliden Wert dar.

8.1 Kleine Wohnimmobilie mit ca. 350 m²

Bei dieser kleinen Wohnimmobilie handelt es sich um ein kleines Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten. Das Haus umfasst eine Wohnfläche von 350 m².

Die Werte für diese Beispiele sind aus den Kapiteln 5.7.1, 7.2.5 und 7.2.6 entnommen worden.

8.1.1 Bewirtschaftungskosten aus der Literatur

Verwaltungskosten:	300,00 €/pro Jahr
Instandhaltungskosten:	13,00 €/m ² pro Jahr
Mietausfallwagnis:	3,50 €/m ² pro Jahr
Betriebskosten:	30,00 €/m ² pro Jahr

Summe der einzelnen BewK: 46,50 €/m² pro Jahr + 300 €/pro Jahr

46,50 €/m² pro Jahr x 350 m² + 300 €/pro Jahr = 16.575,00 € pro Jahr

Summe der BewK für die Wohnimmobilie: 16.575,00 € pro Jahr

8.1.2 Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (pauschal)

Pauschale der BewK: 25,16 €/m² pro Jahr

25,16 €/m² pro Jahr x 350 m² = 8.806,00 € pro Jahr

Summe der BewK für die Wohnimmobilie: 8.806,00 € pro Jahr

8.1.3 Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (einzeln gegliedert)

Verwaltungskosten:	4,04 €/m ² pro Jahr
Instandhaltungskosten:	12,52 €/m ² pro Jahr
Mietausfallwagnis:	3,48 €/m ² pro Jahr
Betriebskosten:	27,22 €/m ² pro Jahr
<hr/>	
Summe der einzelnen BewK:	47,26 €/m ² pro Jahr
47,26 €/m ² pro Jahr x 350 m ² = 16.541,00 € pro Jahr	

Summe der BewK für die Wohnimmobilie: 16.541,00 € pro Jahr

8.2 Große Wohnimmobilie mit ca. 2.000 m²

Bei einer Wohnimmobilie mit dieser Nutzfläche handelt es sich um eine Wohnanlage. In dieser Größenordnung könnte das Gebäude rund 33 Wohneinheiten besitzen.

Die Werte für diese Beispiele sind aus den Kapiteln 5.7.1, 7.2.5 und 7.2.6 entnommen worden.

8.2.1 Bewirtschaftungskosten aus der Literatur

Verwaltungskosten:	300,00 €/pro Jahr
Instandhaltungskosten:	13,00 €/m ² pro Jahr
Mietausfallwagnis:	3,50 €/m ² pro Jahr
Betriebskosten:	30,00 €/m ² pro Jahr
<hr/>	
Summe der einzelnen BewK:	46,50 €/m ² pro Jahr + 300 €/pro Jahr
46,50 €/m ² pro Jahr x 2.000 m ² + 300 €/pro Jahr = 93.300,00 € pro Jahr	

Summe der BewK für die Wohnimmobilie: 93.300,00 € pro Jahr

8.2.2 Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (pauschal)

Pauschale der BewK:	22,96 €/m ² pro Jahr
22,96 €/m ² pro Jahr x 2.000 m ² = 45.920,00 € pro Jahr	

Summe der BewK für die Wohnimmobilie: 45.920,00 € pro Jahr

8.2.3 Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (einzeln gegliedert)

Verwaltungskosten:	3,21 €/m ² pro Jahr
Instandhaltungskosten:	10,99 €/m ² pro Jahr
Mietausfallwagnis:	2,98 €/m ² pro Jahr
Betriebskosten:	23,73 €/m ² pro Jahr
<hr/>	
Summe der einzelnen BewK:	40,91 €/m ² pro Jahr
40,91 €/m ² pro Jahr x 2.000 m ² = 81.820,00 € pro Jahr	

Summe der BewK für die Wohnimmobilie: 81.820,00 € pro Jahr

8.3 Kleine Büroimmobilie mit ca. 350 m²

Eine Büroimmobilie mit ca. 350 m² könnte folgende Räumlichkeiten umfassen: in etwa 8 Einzelbüros, einen Serverraum, Sanitäranlagen, eine Küche und ein Foyer.

Die Werte für diese Beispiele sind aus den Kapiteln 5.7.2, 7.3.3 und 7.3.4 entnommen worden.

8.3.1 Bewirtschaftungskosten aus der Literatur

Verwaltungskosten:	6,00 €/m ² pro Jahr
Instandhaltungskosten:	12,00 €/m ² pro Jahr
Mietausfallwagnis:	7,00 €/m ² pro Jahr
Betriebskosten:	42,00 €/m ² pro Jahr
<hr/>	
Summe der einzelnen BewK:	67,00 €/m ² pro Jahr
67,00 €/m ² pro Jahr x 350 m ² = 23.450,00 € pro Jahr	

Summe der BewK für die Büroimmobilie: 23.450,00 € pro Jahr

8.3.2 Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (pauschal)

Pauschale der BewK:	27,30 €/m ² pro Jahr
27,30 €/m ² pro Jahr x 350 m ² = 9.555,00 € pro Jahr	

Summe der BewK für die Büroimmobilie: 9.555,00 € pro Jahr

8.3.3 Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (einzeln gegliedert)

Verwaltungskosten:	4,42 €/m ² pro Jahr
Instandhaltungskosten:	6,90 €/m ² pro Jahr
Mietausfallwagnis:	6,00 €/m ² pro Jahr
Betriebskosten:	26,31 €/m ² pro Jahr
<hr/>	
Summe der einzelnen BewK:	43,63 €/m ² pro Jahr
43,63 €/m ² pro Jahr x 350 m ² = 15.270,50 € pro Jahr	

Summe der BewK für die Büroimmobilie: 15.270,50 € pro Jahr

8.4 Große Büroimmobilie mit ca. 2.000 m²

Bei einer so großen Büroimmobilie wird es sich um ein Gebäude mit unterschiedlichsten eingemieteten Firmen handeln. Hier können Mieter ein Büro zwischen 100m² und 500m² mieten.

Die Werte für diese Beispiele sind aus den Kapiteln 5.7.2, 7.3.3 und 7.3.4 entnommen worden.

8.4.1 Bewirtschaftungskosten aus der Literatur

Verwaltungskosten:	6,00 €/m ² pro Jahr
Instandhaltungskosten:	12,00 €/m ² pro Jahr
Mietausfallwagnis:	7,00 €/m ² pro Jahr
Betriebskosten:	42,00 €/m ² pro Jahr
<hr/>	
Summe der einzelnen BewK:	67,00 €/m ² pro Jahr
67,00 €/m ² pro Jahr x 2.000 m ² = 134.000,00 € pro Jahr	

Summe der BewK für die Büroimmobilie: 134.000,00 € pro Jahr

8.4.2 Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (pauschal)

Pauschale der BewK:	27,20 €/m ² pro Jahr
27,20 €/m ² pro Jahr x 2.000 m ² = 54.400,00 € pro Jahr	

Summe der BewK für die Büroimmobilie: 54.400,00 € pro Jahr

8.4.3 Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (einzeln gegliedert)

Verwaltungskosten:	4,24 €/m ² pro Jahr
Instandhaltungskosten:	6,30 €/m ² pro Jahr
Mietausfallwagnis:	6,00 €/m ² pro Jahr
Betriebskosten:	21,31 €/m ² pro Jahr
<hr/>	
Summe der einzelnen BewK:	37,85 €/m ² pro Jahr
37,85 €/m ² pro Jahr x 2.000 m ² = 75.700,00 € pro Jahr	

Summe der BewK für die Büroimmobilie: 75.700,00 € pro Jahr

8.5 Kleine Handelsimmobilie mit ca. 350 m²

Bei einer Handelsimmobilie mit 350m² würde es sich in diesem Fall um ein kleines privates Modegeschäft handeln. Das Geschäftslokal besteht aus folgenden Räumen: WC, Verkaufsraum, Büro und Lager.

Die Werte für diese Beispiele sind aus den Kapiteln 5.7.2, 7.3.3 und 7.3.4 entnommen worden.

8.5.1 Bewirtschaftungskosten aus der Literatur

In der Literatur gibt es keine Unterscheidung zwischen Büro- und Handelsimmobilien, deshalb werden in diesem Beispiel dieselben Werte angenommen wie bei den kleinen Büroimmobilien.

Summe der BewK für die Handelsimmobilie: 23.450,00 € pro Jahr

8.5.2 Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (pauschal)

Pauschale der BewK: 31,50 €/m² pro Jahr

31,50 €/m² pro Jahr x 350 m² = 11.025,00 € pro Jahr

Summe der BewK für die Handelsimmobilie: 11.025,00 € pro Jahr

8.5.3 Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (einzeln gegliedert)

Verwaltungskosten:	4,42 €/m ² pro Jahr
Instandhaltungskosten:	6,90 €/m ² pro Jahr
Mietausfallwagnis:	6,00 €/m ² pro Jahr
Betriebskosten:	26,31 €/m ² pro Jahr
<hr/>	
Summe der einzelnen BewK:	43,63 €/m ² pro Jahr
43,63 €/m ² pro Jahr x 350 m ² = 15.270,50 € pro Jahr	

Summe der BewK für die Handelsimmobilie: 15.270,50 € pro Jahr

8.6 Große Handelsimmobilie mit ca. 2.000 m²

Eine Handelsimmobilie in dieser Größenordnung könnte zum Beispiel ein Eurospar oder ein Interspar sein. Dieser verkauft sowohl Lebensmittel als auch viele andere Produkte, wie Fernseher, Küchenmaschinen, Schreibwaren und Spielzeug.

Die Werte für diese Beispiele sind aus den Kapiteln 5.7.2, 7.3.3 und 7.3.4 entnommen worden.

8.6.1 Bewirtschaftungskosten aus der Literatur

In diesem Fall gilt das Gleiche, wie bei dem Beispiel der kleinen Handelsimmobilie.

Summe der BewK für die Handelsimmobilie: 134.000,00 € pro Jahr

8.6.2 Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (pauschal)

Pauschale der BewK: 27,60 €/m² pro Jahr
 27,60 €/m² pro Jahr x 2.000 m² = 55.200,00 € pro Jahr

Summe der BewK für die Handelsimmobilie: 55.200,00 € pro Jahr

8.6.3 Bewirtschaftungskosten aus der Praxis (einzeln gegliedert)

Verwaltungskosten:	4,24 €/m ² pro Jahr
Instandhaltungskosten:	6,30 €/m ² pro Jahr
Mietausfallwagnis:	6,00 €/m ² pro Jahr
Betriebskosten:	21,33 €/m ² pro Jahr
<hr/>	
Summe der einzelnen BewK:	37,87 €/m ² pro Jahr
37,87 €/m ² pro Jahr x 2.000 m ² = 75.740,00 € pro Jahr	

Summe der BewK für die Handelsimmobilie: 75.740,00 € pro Jahr

8.7 Gegenüberstellung der Beispiele

In diesem Kapitel werden alle oben ausgerechneten Beispiel noch einmal in einer Tabelle dargestellt. Durch diese Darstellung kann man die Werte aus der Literatur und jene aus der Praxis einfach gegenüberstellen.

	Wohnimmobilien		Büroimmobilien		Handelsimmobilien	
	Kleine (350 m ²)	Große (2.000 m ²)	Kleine (350 m ²)	Große (2.000 m ²)	Kleine (350 m ²)	Große (2.000 m ²)
Literatur	16.575 € pro Jahr	93.300 € pro Jahr	23.450 € pro Jahr	134.000 € pro Jahr	23.450 € pro Jahr	134.000 € pro Jahr
	47,36 €/m ² pro Jahr	46,65 €/m ² pro Jahr	67,00 €/m ² pro Jahr			
Pauschale	8.806 € pro Jahr	45.920 € pro Jahr	9.555 € pro Jahr	54.400 € pro Jahr	11.025 € pro Jahr	55.200 € pro Jahr
	25,16 €/m ² pro Jahr	22,96 €/m ² pro Jahr	27,30 €/m ² pro Jahr	27,20 €/m ² pro Jahr	31,50 €/m ² pro Jahr	27,60 €/m ² pro Jahr
Einzelne Werte	16.541 € pro Jahr	81.820 € pro Jahr	15.270,50€ pro Jahr	75.700 € pro Jahr	15.270,50 € pro Jahr	75.740 € pro Jahr
	47,26 €/m ² pro Jahr	40,91 €/m ² pro Jahr	43,63 €/m ² pro Jahr	37,85 €/m ² pro Jahr	43,63 €/m ² pro Jahr	37,87 €/m ² pro Jahr

Tabelle 8.1: Gegenüberstellung der Ergebnisse

Aus der Tabelle lässt sich herauslesen, dass die pauschalen Kennwerte prinzipiell niedriger ausfallen.

Bei der Gegenüberstellung auf der vorderen Seite kann man bei den Wohnimmobilien sehr gut sehen, dass zwischen den Werten aus der Literatur und den einzeln aufgeteilten Werten nicht viel Unterschied liegt. Was hier auffällt ist, dass die Pauschal verrechneten BewK ungefähr die Hälfte der anderen Ergebnisse entspricht.

Infolgedessen lässt sich deutlich darstellen, dass es einen großen Unterschied macht, ob man die Bewirtschaftungskosten mit einer Pauschale kalkuliert oder die Kosten einzeln ansetzt.

Durch diese Tabelle kann man auch sehr gut ablesen, dass die Bewirtschaftungskosten bei größeren Immobilien nicht linear ansteigen. Somit lässt sich sagen, dass Teile der Bewirtschaftungskosten bei größeren Immobilien geringer werden.

9 Zusammenfassung und Ausblick

Im Rahmen dieser Arbeit wurden die BewK von Gebäuden ausführlich betrachtet. Somit wurden die elementaren Grundlagen für dieses Thema näher besprochen und definiert.

In den letzten Jahren zeigt sich deutlich, dass die Bewirtschaftungskosten stetig steigen. Besonders in den Bereichen Strom/Wasser/Heizung.⁷⁶ Aus diesem Grund ist es notwendig, die Möglichkeiten für die Einsparung von den Bewirtschaftungskosten permanent zu analysieren.⁷⁷ Bei diesen Einflussfaktoren spielt das Alter und der Zustand der Bauwerke eine große Rolle. Folglich benötigt ein älteres Bauwerk, wie z.B. Gründerzeithaus, höhere Instandhaltungs- und Heizkosten als ein neuwertiges Bauwerk. Vor allem in einer fortgeschrittenen Lebenszyklusphase kann die Ausfallrate oft abrupt ansteigen oder die notwendigen Sanierungen resultieren in hohe kumulierte Aufwendungen.⁷⁸

Gegenwärtig spielt in allen Bereichen der Immobilienbewirtschaftung die Steigerung des Ertrags eine große Rolle. Deshalb wird versucht, die Gebäudenutzung bestmöglich zu gestalten. Dies kann durch die Senkung der Bewirtschaftungskosten, qualitative Verbesserung (z.B. technische Ausstattung) oder Nutzwertsteigerung durch Dienstleistungsangebote (z.B. Sicherheitsdienste) passieren.⁷⁹

Die Literaturrecherche hat deutlich ergeben, dass sich die BewK aus folgenden Teilen zusammensetzen: Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Betriebskosten und Abschreibung. Doch durch die Expertenbefragung hat sich gezeigt, dass dies in der Wirtschaft nicht immer so angesetzt wird. Hier sind sich die Experten einig, dass die Betriebskosten, Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten zu den BewK zählen. Die wenigsten würden das Mietausfallwagnis oder die Abschreibung dazuzählen.

Etwa zwei Drittel der befragten Experten haben angegeben, dass sie ihre Kennwerte eigens kalkulieren und das restliche Drittel verwendet Kennwerte aus unterschiedlichen Quellen. Bei den unterschiedlichen Quellen kommen die Verwaltungskosten aus der Literatur, die Instandhaltungskosten aus firmeninternen Werten, das Mietausfallwagnis aus der Literatur und die Abschreibung wird auch firmenintern kalkuliert. Bei den Betriebskosten kann man schwer sagen welchen Kalkulationsansatz man verwendet, da diese meist nach verbrauchte Einheiten abgerechnet werden.

⁷⁶ vgl. REISBECK, T.; SCHÖNE, L. B.: Immobilien-Benchmarking. S. 255

⁷⁷ vgl. BRAUER, K.-U.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. S. 562

⁷⁸ vgl. ROTTKE, N. B.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 437

⁷⁹ vgl. BRAUER, K.-U.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. S. 553-553

Wenn die Bewirtschaftungskosten differenziert betrachtet werden, ist erkennbar, dass die Betriebskosten/Energiekosten (Strom/Kälte, Strom/Heizung) ungefähr zwei fünftel der gesamten Bewirtschaftungskosten ausmachen.⁸⁰

Aufteilung der Bewirtschaftungskosten

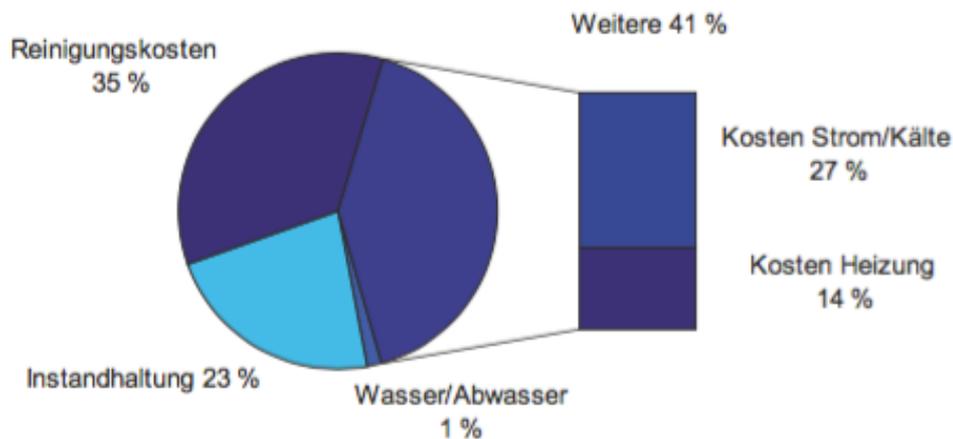


Abbildung 9.1: Aufteilung der Bewirtschaftungskosten (nach Reisbeck, Schöne⁸¹)

In diesem Bereich der Immobilien sind noch einige Forschungen notwendig um definitiv konkrete Werte zu erhalten, die man direkt in der Praxis verwenden kann. Hierbei würden intensivere Forschungen in den Bereichen der Instandhaltung und der Betriebskosten, die Einschätzung der Kosten erleichtern. Da vorallem bei den Instandhaltungskosten das Alter und der Zustand des Gebäudes einen großen Einfluss auf die Kosten hat. Bei zukünftigen Forschungsarbeiten wäre eine gesteigerte Beteiligung der Experten von Vorteil.

⁸⁰ vgl. REISBECK, T.; SCHÖNE, L. B.: Immobilien-Benchmarking. S. 253-255

⁸¹ REISBECK, T.; SCHÖNE, L. B.: Immobilien-Benchmarking. S. 255

Literaturverzeichnis

Quellennachweise aus Büchern:

(FH), A. D.: Vertragsmodelle für Hotelimmobilien - Wirtschaftliche Analyse von Pacht- und Managementverträgen. Diplomarbeit. Wien. FH Wien, 2012

AMPLATZ, J.: Prognose von Bewirtschaftungskosten von Immobilien. Masterarbeit. Graz. TU Graz, 2011

ARCHITEKTURVEREIN, S. I.: SIA 480, Wirtschaftlichkeitsrechnung im Hochbau. Z_rich. 2004

ARNOLD, D.; TORRKE, N. B.; WINTER, R.: Wohnimmobilien. Wiesbaden. Springer Gabler, 2017

BIENERT, S.; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich. Wien. Edition _VI Immobilienakademie, 2014

BONE-WINKEL, S.; SCHULTE, K.-W.; SCHÄFER, W.: Immobilienökonomie I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen. De Gruyter, 2016

BRAUER, K.-U.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. Wiesbaden. Gabler Verlag, 2011

DIETER MANDL, o. M.: Integriertes Management, Ermittlung der Kostensenkungspotenziale. Wien. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, 2002

FALK; (HRSG.), B. R.: Fachlexikon Immobilienwirtschaft. Immobilien-Wissen. Köln. 2004

FISCHER, E.: München. Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, 2005

GROMER, C.: Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien. Wiesbaden. Springer, 2012

KAYSER, G.: Angebot und Nachfrage im Hotelgewerbe. Göttingen. Schwartz, 1974

KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. Wien. Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2010

MANNEK, W.: Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien. Regensburg. Walhalla Fachverlag, 2010

REISBECK, T.; SCHÖNE, L. B.: Immobilien-Benchmarking. Berlin Heidelberg. Springer, 2009

ROTTKE, N. B.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. Wiesbaden. Springer Gabler, 2017

SCHULTE, K.-W.: Immobilienökonomie Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen. München. Oldenbourg Verlag München, 2008

STANDOP, E.; MEYER, M. L.: Die Form der wissenschaftlichen Arbeit : ein unverzichtbarer Leitfaden für Studium und Beruf. Wiebelsheim. Quelle und Meyer, 2004

STOY, C.: Benchmarks und Einflussfaktoren der Baunutzungskosten. vdf, 2005

WEGERER, M. R.; STEPPAN, I. D.: widab.gerichtsv.at/website2016/wp-content/uploads/2016/08/Sach-2012-129-137-Wegerer.pdf. Datum des Zugriffs: 24.4.2018

WOLTEMATE, M.: Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung: Die neue Rechtsnorm des Immobilienmarkts in Deutschland. Hamburg. Diplomica Verlag GmbH, 2010

Quellennachweise aus dem Internet:

www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/wertv.htm. Datum des Zugriffs: 30.5.2018

www.mietervereinigung.at/11903/Betriebskosten. Datum des Zugriffs: 3.6.2018

www.mietervereinigung.at/787/Betriebskosten-Nebenkosten-Miete. Datum des Zugriffs: 30.5.2018

www.mieterverein-bochum.de/mietrecht/lexikon/mietausfallwagnis/. Datum des Zugriffs: 15.7.2018

www.certestate.com/fileadmin/content/immobilienbewertung_ertragswertverfahren.pdf. Datum des Zugriffs: 19.7.2018

www.anwalt24.de/gesetze/bewg-1/anlage_23 . Datum des Zugriffs: 26.7.2018

www.gug-aktuell.de/Aktuelle_Daten/Bewirtschaftungskosten_ab_01_0/bewirtschaftungskosten_ab_01_01_2017.html. Datum des Zugriffs: 26.7.2018

https://fr.wikipedia.org/wiki/DC_Towers. Datum des Zugriffs: 22.8.2018

de.wikipedia.org/wiki/B_rokonzzept#/media/File:Zellenb_ro.jpg. Datum des Zugriffs: 23.8.2018

www.de.wikipedia.org/wiki/B_rokonzzept#/media/File:Gruppenb_ro.jpg. Datum des Zugriffs: 23.8.2018

www.de.wikipedia.org/wiki/B_rokonzzept#/media/File:Kombib_ro.jpg. Datum des Zugriffs: 23.8.2018

www.treneo-bueromoebel.de/Grossraum-Buero-Moebel.html. Datum des Zugriffs: 23.8.2018

- www.lista-office.com/de/news/vertrieb/0111-1.html. Datum des Zugriffs: 23.8.2018
- www.de.wikipedia.org/wiki/Einfamilienhaus. Datum des Zugriffs: 27.8.2018
- www.10best.com/destinations/colorado/denver/cherry-creek-north/shopping/cherry-creek-shopping-center/. Datum des Zugriffs: 28.8.2018
- www.kalaydo.de/immobilien/gewerbeimmobilien-mieten/o/landkreis-ortenaubereich/willstaett/halle-produktionsflaeche/. Datum des Zugriffs: 28.8.2018
- www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/lexikon/bewirtschaftungskosten.html. Datum des Zugriffs: 28.8.2018
- https://secure-0004.2ask.net/orbiz/DigiTrade/47c04eda435b7649fd33ab2e3f5f25f5/0003/-/de/o/-/-/survey/1/1/0/0/starttest.html?hideWarning=0&bo_langCountryCode=de_AT. Datum des Zugriffs: 16.9.2018
- www.umschulden-leicht.de/glossar/i/immobilie.html. Datum des Zugriffs: 19.5.2018
- www.immobilienscout24.de/gewerbe/lexikon/buerogebaeude.html. Datum des Zugriffs: 24.5.2018
- www.immobilienscout24.de/gewerbe/ratgeber/finanzversicherung/nebenkostenabrechnung-fristen.html. Datum des Zugriffs: 6.6.2018
- www.greencity-graz.at/das-projekt/. Datum des Zugriffs: 24.5.2018
- <https://www.hauskredite.de/lexikon/bewirtschaftungskosten/>. Datum des Zugriffs: 11.12.2019
- <https://www.immoverkauf24.de/immobilienbewertung/immobilienbewertung-a-z/bewirtschaftungskosten/>. Datum des Zugriffs: 11.12.2018
- www.findmyhome.at/news/instandhaltung-instandsetzung/. Datum des Zugriffs: 2.6.2018
- www.123makler.de/glossar/immobilienarten/wohnimmobilie/. Datum des Zugriffs: 22.5.2018
- www.modulor-lindau.de/architektur/mehrfamilienhaus-m. Datum des Zugriffs: 24.5.2018
- www.hausverwalter-vermittlung.de/blog/mietausfallwagnis/. Datum des Zugriffs: 6.6.2018
- www.gesetze-im-internet.de/immowertv/___19.html. Datum des Zugriffs: 29.5.2018

www.experto.de/immobilien/mieten-und-vermieten/so-erreichen-sie-dass-ihr-mieter-die-verwaltungskosten-zahlen-muss.html. Datum des Zugriffs: 5.6.2018

