

Untersuchung der Bewirtschaftungskosten bei diversen Objektkategorien im Zusammenhang mit ertragsorientierter Immobilienbewertung

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
DI Martin M. Roth

Mag. Johannes Endl

9202209

Wien, 31.03.2011

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. JOHANNES ENDL**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "UNTERSUCHUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN BEI DIVERSEN OBJEKTKATEGORIEN IM ZUSAMMENHANG MIT ERTRAGSORIENTIERTER IMMOBILIENBEWERTUNG", 69 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien,

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Das Ertragswertverfahren	8
2.1	Ertragswertverfahren in Österreich.....	10
2.1.1	Grundlagen International	13
2.2	Ertragsorientierte Bewertungsverfahren Österreich – Übersicht	14
2.2.1	Das „klassische“ Ertragswertverfahren.....	14
2.2.2	„Vereinfachtes Ertragswertverfahren“	17
2.2.3	DCF - Barwertmethode.....	17
2.2.4	Sonstige Verfahren.....	19
2.3	Ertragsorientierte Bewertungsverfahren International - Überblick.....	20
3	Bewirtschaftungskosten im Österreichischen Mietrecht.....	21
3.1	MRG - Vollaussnahmen	21
3.2	MRG - Teilaussnahmen.....	22
3.3	MRG - Vollanwendungsbereich	22
3.4	Konsequenzen für die Ertragswertermittlung	23
4	Bewirtschaftungskosten - aktuelle Kalkulationsansätze	29
4.1	Österreichische Praxis.....	29
4.2	Aktuelle Ansätze	33

4.3	Internationale Praxis	36
5	Ergebnisse der untersuchten Bewirtschaftungskosten - Wien	38
5.1	Gebäude bis 1945.....	38
5.1.1	Wohngebäude bis 1945.....	39
5.1.2	Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 – alle Größenklassen.....	44
5.1.3	Bürogebäude bis 1945 – alle Größenklassen	49
5.2	Gebäude von 1946 bis 1974.....	52
5.2.1	Wohngebäude von 1946 bis 1974.....	53
5.2.2	Bürogebäude 1946 bis 1974 Großmieter	54
5.3	Gebäude von 1975 bis 1999.....	55
5.3.1	Wohngebäude von 1975 bis 1999.....	55
5.3.2	Bürogebäude von 1975 bis 1999.....	56
5.4	Gebäude von 2000 bis 2009.....	56
5.4.1	Wohngebäude von 2000 bis 2009.....	57
5.4.2	Bürogebäude von 2000 bis 2009.....	57
5.5	Gesamtübersicht.....	58
6	Schlussfolgerungen/Fazit.....	60
7	Kurzfassung	67
	Literaturverzeichnis	68

Anhang

1 Einleitung

Der immensen wirtschaftlichen Bedeutung des Immobilienmarktes entsprechend, gibt und gab es immer schon die Notwendigkeit, den Wert einer Immobilie monetär auszudrücken. Sei es, um Erbstreitigkeiten auszutragen, sei es, den Versicherungswert einer Liegenschaft zu ermitteln, oder den Wert einer Immobilie im Interesse der Gläubiger und Anteilseigner verlässlich festzustellen.

Dem jeweiligen Zweck der Bewertung entsprechend wird die Zielrichtung eine andere sein; beim Versicherungsgutachten kann es der bauliche Wiederherstellungswert sein, in der Regel jedoch, wird man bestrebt sein, einen „Marktwert“ zu ermitteln, bei welchem der Bewerter trachtet, den voraussichtlich am Markt erzielbaren Preis zu simulieren.

Zum Zwecke der Immobilienbewertung stehen - ungeachtet der zahlreichen Unterschiede im Detail - drei grundsätzliche Ansätze zur Verfügung, auf die sich sowohl die nationalen als auch die international Verfahren letztlich zurückführen lassen.

Einerseits ist dies das Vergleichswertverfahren, welches bei ausreichender Anzahl verfügbarer und gleichartiger Objekte einen unmittelbaren Rückschluss auf das entsprechende Marktsegment zulässt und damit die unmittelbarsten Ergebnisse erwarten lässt. Dieses Verfahren wird sich insbesondere bei gleichartigen, ähnlich beschaffenen Objekten (Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser udgl.) umsetzen lassen, bei denen relativ einfach eine genügend große Anzahl vergleichbarer Objekte gefunden werden kann; die Bedeutung des Vergleichswertverfahrens erstreckt sich jedoch insofern auch auf alle anderen Verfahren, weil die Eingangsparameter auch wieder durch Vergleiche mit anderen Objekten abgeleitet werden müssen.

Ein weiteres Verfahren ist das Sachwertverfahren. Dabei werden die zur Herstellung des Gebäudes erforderlichen Aufwendungen - dem Alter bzw. der Abnutzung entsprechend abgemindert - zur Ableitung einer Wertangabe herangezogen, wobei

der gebäudeunabhängige Bodenwert wiederum durch Vergleichsobjekte aus dem simulierten Markt abgeleitet werden müssen.

Beide Verfahren erfordern somit eine ausreichend große Anzahl an Vergleichsdaten und beziehen sich überwiegend auf Immobilien, die vom Eigentümer auch selbst genutzt werden.

Der Dritte Ansatz bezieht sich auf den Ertrag bzw. den möglichen Ertrag aus einer Liegenschaft und berücksichtigt damit, dass ein Großteil der nicht eigengenutzten Immobilien zur Erzielung von laufenden Einkünften dient, und sich der Wert der Liegenschaft daher mittelbar auch aus der Höhe und Beschaffenheit der Einkünfte ableiten lässt, ja der Wert des Objektes aus Blickrichtung des Marktes genau daraus erwächst, dass sich Erträge damit erzielen lassen.¹

Freilich erfordert auch dieses Verfahren den Einsatz von Vergleichswerten, da sich letztlich sowohl die nachhaltig erzielbaren Erträge, als auch die zugrunde zu legenden Kapitalisierungsparameter nur wieder durch Vergleiche mit dem Markt bzw. aus anderen Märkten (Kapitalisierungszinssätze für Immobilien aus den Kapitalmarktzinsen etc.) ableiten lassen.

Im Rahmen dieser Methode ist es daher erforderlich, die nachhaltig aus einer Immobilie zu erzielenden Erträge zu erheben und unter Anwendung entsprechender Rechenverfahren und Vergleichsdaten einen entsprechenden Ertragswert zu kalkulieren.

Die Themenstellung der gegenständlichen Arbeit sieht es vor, die Bewirtschaftungskosten bzw. deren Berücksichtigung bei der Ableitung eines tragfähigen, nachhaltigen Reinertrages zu beleuchten und die aktuell angewandten Ansätze zu hinterfragen bzw. zu prüfen.

Es werden daher in einem ersten Schritt die aktuell national angewendeten Methoden dargestellt und in einen internationalen Kontext gestellt.

Im Vergleichswertverfahren wird die Höhe der Bewirtschaftungskosten nicht explizit erhoben, sondern fließt über die vom Markt gebildeten Vergleichswerte ein. Im

¹ Vgl. Kranewitter 2007: 1ff

Bereich des Sachwertverfahrens werden die Bewirtschaftungskosten bei Normabweichungen relevant und finden im Rahmen der Alterswertminderung bzw. Wertminderung wegen Bauschadens Berücksichtigung. Bei den ertragsorientierten Bewertungsmethoden (Ertragswertverfahren, DCF) - ausgenommen der „Maklerrendite“ bzw. der Kapitalisierung im Rahmen einer „All risks yield“, bei der diese Kosten in den Kapitalisierungzinssätzen mitberücksichtigt sind - explizit erhoben werden, um den bewertungsrelevanten Reinertrag aus dem Rohertrag ableiten zu können.

Aktuell geschieht dies in Österreich üblicherweise auf Basis von Quadratmeteransätzen bzw. in Prozent bzw. Promillepunkten von den Erträgen oder Herstellungskosten und betrifft jene Bewirtschaftungskosten, die nicht „umlagefähig“ sind, also nicht an den Bestandsnehmer weiterverrechnet werden können. Natürlich bleiben diese Kosten aber auch dann wertbestimmend, wenn diese vom Nutzer getragen werden, da dieser - ceteris paribus - einen niedrigeren Mietzins leisten wird, bzw. das Objekt dann ein höheres Leerstandsrisiko aufweisen wird.

Die Grundlage der Bewertung, der Reinertrag, sinkt somit bei steigenden Bewirtschaftungskosten.

Insgesamt hat die Bedeutung der Bewirtschaftungskosten – unabhängig wer diese zu tragen hat – im Bewusstsein der Nutzer zugenommen; diverse „green building“ - Ansätze und die Frage nach der Energieeffizienz von Gebäuden zeigt, dass allgemein mit steigenden Energiekosten gerechnet wird, bzw. der Wunsch nach nachhaltigem Umgang mit endlichen Ressourcen zugenommen hat.

Nach Ansicht des Autors wird daher – auch bei aktuell noch niedrigen Energiekosten – die Frage der sich langfristig ergebenden Folgekosten aufgrund ungenügender Energieeffizienz weiter zunehmen.

Die Bewirtschaftungskosten werden üblicherweise wie folgt untergliedert
Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten,
Mietausfallwagnis und Modernisierungskosten.

Der Begriff der Bewirtschaftungskosten bzw. des Bewirtschaftungsaufwandes betrifft daher im weitesten Sinn alle mit dem Gebrauch einer Immobilie verbundenen laufenden Kosten; im Lebenszyklus einer Immobilie übertreffen diese die

Herstellungskosten oft um ein Vielfaches.

Naturgemäß sind diese Kosten daher sowohl für den Nutzer, als auch – bei Ertragsimmobilien – für den Bestandgeber bedeutsame wirtschaftliche Positionen, deren Höhe sich im Wert der Immobilie massiv widerspiegelt.

- Vorgehensweise

Nach Studium der einschlägigen Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis wurde zunächst ein kurzer Abriss über die Thematik der Bewirtschaftungskosten in Österreich und im internationalen Kontext gegeben, bzw. werden die angewandten Methoden dargestellt.

Dies Ansätze werden durch die Analyse entsprechenden Datenmaterials aus der Praxis überprüft, wobei kritisch hinterfragt werden soll, ob die angewandten Methoden und Ansätze sich in diesen Daten widerspiegeln, bzw. wo es Abweichungen gibt.

Die Daten wurden in anonymisierter Form von Wiener Hausverwaltungen übernommen und beziehen sich auf in Wien gelegene Immobilien und beinhaltet Betriebs- Bewirtschaftungs- und Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten („Außerordentliche Instandhaltungskosten“) der Jahre 1999 bis 2009.

Der gesamte Datenbestand wurde zunächst um Häuser bereinigt, die nicht repräsentative Werte erwarten lassen (Hotelimmobilien, Sanierungsprojekte, strategische Leerstände, Sonderfälle) und sodann in folgende Jahresklassen unterteilt:

- Gebäude mit Baujahr bis 1945
- Gebäude mit Baujahr zwischen 1945 und 1974 (Beginn der „Ölkrise“)
- Gebäude mit Baujahr zwischen 1974 und 1999
- Gebäude ab Baujahr 2000

Innerhalb dieser Immobiliengruppen wurden die Gebäude in weiterer Folge nach Nutzungen unterteilt:

Wohnnutzung, Büronutzung, Mischhäuser.

Eine weitere Unterteilung in Größenklassen wurde bei ausreichender Anzahl von Vergleichsobjekten vorgenommen, um gegebenenfalls zu erkennen, wie sich die

Größe der Immobilie in Hinblick auf die Kostenstruktur auswirkt.

Insbesondere bei Gebäuden bis Baujahr 1945 (also dem klassischen Wiener Altbau) herrscht sehr häufig eine gemischte Nutzung des Gebäudes vor, wobei Büro-Wohnnutzungen – unter Umständen auch Geschäfte in den EG-Zonen – nebeneinander in einem Gebäude existieren; bei der Zuordnung dieser Häuser wurde nach der überwiegenden Nutzungsform vorgegangen und in Zweifelsfällen bzw. da, wo das Verhältnis in Hinblick auf die Erträge relativ ausgewogen war, zu Mischhäusern zugeordnet.

Im Ergebnis unterscheiden sich – wie vom Autor erwartet – die Kostenanteile für Wohn- und Mischhäuser in den jeweiligen Größenkategorien im Altbau jedoch nicht wesentlich, zumal sich die technische Ausstattung bei Büros und Wohnungen in diesen Gebäudetypen kaum unterscheidet.

In Hinblick auf die üblichen Ansätze der Bewirtschaftungskosten in der Ertragswertermittlung auf Grundlage von Prozentsätzen am Rohertrag (siehe Kapitel 6.2, Seite 34) ergeben sich nach Einschätzung des Autors jedoch namhafte Unterschiede, da die Ertragskraft einer überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes erfahrungsgemäß geringer ist, als bei Mischnutzungen bzw. bei gewerblicher Nutzung, zumal im Regelfall bei gewerblich genutzten Objekten die für den Vermieter günstigere Verrechnung eines angemessenen Mietzinses (§ 16 Abs. 4 MRG) statthaft ist und daher die Erträge im Vergleich zum üblicherweise zulässigen Kategorie- oder Richtwertmietzins höher ausfallen werden. Eine Ableitung von Bewirtschaftungskosten aus dem Rohertrag müsste insofern also Rücksicht auf die Nutzungsart bzw. auf die erzielten Miethöhen nehmen.

- Problemstellung/Arbeitsmethoden

Nach der Bereinigung und Segmentierung des Datenbestandes wie unter Punkt 2 beschrieben wurden die Daten wie folgt ausgewertet:

Für alle Segmente und jedes Geschäftsjahr wurden die Jahreserträge, die Flächen, Betriebskosten, die an den Mieter weiter verrechnet wurden, wenn vorhanden, die dem Mieter weiterverrechneten Aufzugskosten, die nicht an den Mieter weiter verrechenbaren Bewirtschaftungskosten, die laufenden Instandhaltungskosten sowie die „außerordentlichen“ Bewirtschaftungskosten erhoben und den jeweiligen

Rohrerträgen und den Normalherstellungskosten gegenüber gestellt, um auf diese Weise tragfähiges Datenmaterial zur Überprüfung der in der aktuellen Literatur zu findenden Ansätze zu gewinnen.

Im Zuge der Auswertung hat es sich angeboten, auch die vom Mieter zu tragenden Kosten zu erheben, auch wenn diese im Ertragswertverfahren nur mittelbare Bedeutung haben.

Nachdem der Reinertrag in allen Formen der ertragsorientierten Immobilienbewertung die Grundlage für die Ermittlung des Immobilienwertes darstellt und sich dieser aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt, so lässt sich grundsätzlich festhalten, dass geringere Bewirtschaftungskosten ceteris paribus zu höheren Reinerträgen und damit zu höheren Ertragswerten führen müssten.

Die Auswirkungen professioneller Immobilienbewirtschaftung (Hausverwaltung, Facility-Management), als Kostenoptimierungsfaktor bei den Bewirtschaftungskosten darf daher nicht unterschätzt werden, zumal diese Kosten – auch wenn eine Überrechnung an Mieter möglich ist – nach wie vor ertragsmindernd und daher wertbestimmend sind.

Diese Tatsache wird in der Ertragswertberechnung nur mittelbar über die Berücksichtigung des Restwertes oder über den angewandten Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

Unter den Begriff der „Betriebskosten – Mieter“ fallen folgende Kostenpositionen, insofern diese an den Mieter weiter verrechnet werden konnten (vgl. hierzu die Ausführungen über die Zulässigkeit der Weiterverrechnung in Kap. 5.4):

Löhne, Gehälter, Abfertigungen, gesetzliche Sozialaufwendungen im Zusammenhang mit der Hausbetreuung, Beheizung, Beleuchtung und Reinigung der Gemeinflächen; Wasser und Abwasserkosten, Schädlingsbekämpfung, Winterdienst, Außenflächenreinigung und Pflege, Grünflächenpflege, Grundbesitzabgaben und Steuern, Müllentsorgung, Gebäudeversicherungen, Wartungs- und Servicearbeiten, Verwaltungshonorare, Bewachungs- und Portierdienste, Kosten von Brandmeldeanlagen.

Unter dem Begriff der „Betriebskosten – Vermieter“ wurden jene Kosten

zusammengefasst, die aufgrund gesetzlicher Vorschrift oder Vertrag nicht auf den Mieter überwältzt werden können, und mit dem laufenden Betrieb des Objektes in Zusammenhang stehen: Werbungs-Vermarktungskosten; Leerstandskosten (im Sinne von Betriebskosten, die aufgrund Leerstandes einer Mieteinheit vom Vermieter getragen werden müssen), Beratungs- und Rechtsanwaltskosten, Verwaltungshonorare, sofern neben den von Mietern getragenen Kosten angefallen.

Unter dem Titel „Instandhaltungskosten“ wurden jene, vom Bestandgeber getragenen Aufwendungen verstanden, die dazu aufgewendet werden müssen, das Mietobjekt in brauchbarem Zustand zu erhalten: Reparaturen am Gebäude, Heizanlage, Wartungs- und Servicearbeiten und dergleichen.

Die ebenfalls erhobene Kategorie „außerordentlichen Instandhaltung“ umfasst jene Kosten, die über die laufende Instandhaltung hinaus Großreparaturen und Sanierungen umfasst; sofern Mietern Ersatz für derartige Leistungen ausgezahlt wurden, sind diese ebenfalls unter diesem Kostenpunkt berücksichtigt.

Die Neuherstellungskosten, welche diesen Kostenpositionen entgegengestellt wurden sind in ihrer Größenordnung von Steppan in Kranewitter, 2007: 285 übernommen und unter Anwendung des Baupreisindex auf das jeweils betrachtete Jahr angepasst. In Hinblick auf die durchschnittlich größeren Raumhöhen bei Altbauten erfolgte ein 10% Zuschlag für diese Liegenschaften; die Ausstattungsqualität der Gebäude wurde über die baujahrestypische Qualität pauschal berücksichtigt; die dort angeführten Richtpreise für Herstellungskosten beziehen sich auf die Nutzfläche und enthalten die gesetzliche Umsatzsteuer (20%); zum Zwecke dieser Arbeit (und da der Autor im Regelfall ausging, nämlich, dass den Vermietern Vorsteuerabzug zusteht) wurde dieser Faktor als Abschlag berücksichtigt, bzw. in weiterer Folge in Ihrer Höhe durch den Ansatz von Baunebenkosten in derselben Höhe ausgeglichen.

Nachdem alle relevanten Kostenpositionen und die beschriebene Gegenüberstellung zu den Roherträgen und den Neuherstellungskosten erstellt wurde, konnten daraus Rückschlüsse über den Zusammenhang beziehungsweise die sachgerechteste Ableitung dieser Kosten getroffen werden. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden allen die Kosten den Steigerungsraten des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex gegenüber gestellt.

2 Das Ertragswertverfahren

Die Grundüberlegung aller Arten der Ertragswertberechnung liegt darin, den laufenden Ertrag, der aus einer Liegenschaft gezogen werden kann als das wertbestimmende Moment des entsprechenden Objektes zu sehen und denselben daher im Wege der Kapitalisierung dieser laufenden Erträge abzuleiten bzw. zu errechnen.

Dem Wesen nach sind Ertragswertverfahren daher überall dort zu präferieren, wo es sich um Immobilienkategorien handelt, die dazu dienen laufend Erträge abzuwerfen, wie dies beispielsweise bei Zinshäusern, Bürogebäuden, Einkaufszentren und dergleichen der Fall ist; diese Betrachtungsweise deckt sich mit der Sicht des Marktes, der den Wert des Objektes in Relation zu den Erträgen sieht.

Der Grundgedanke ist sehr alt und findet sich in dieser Art beispielsweise bereits im Alten Testament -3. Buch Mose - Levitikus 25,14-16:

„Wenn du deinem Stammesgenossen etwas verkaufst oder von ihm etwas kaufst sollt ihr einander nicht übervorteilen. Kaufst du von deinem Stammesgenossen, so berücksichtige die Zahl der Jahre nach dem Jubeljahr; verkauft er dir, dann soll er die noch ausstehenden Ertragsjahre berücksichtigen. Je höher die Anzahl der Jahre, desto höher berechne den Kaufpreis; je geringer die Anzahl der Jahre, desto weniger verlang von ihm; denn es ist die Zahl von Ernteerträgen, die er dir verkauft“

Der Wert ergibt sich also aus der Höhe und Dauer des Ertrages - daran hat sich bis heute nichts verändert und die einfachste, und üblicherweise erste Grobeinschätzung eines Immobilienangebotes erfolgt am Markt immer noch durch die simple Gegenüberstellung von jährlichem Rohertrag zum gewünschten Kaufpreis im Rahmen der sich daraus ergebenden Maklerrendite (unter Annahme ewiger Erträge).²

Rohertrag p.a/Kaufpreis*100 = Maklerrendite

² vgl. Kleiber (2002): 128

Bei den von vielen Maklerhäusern publizierten Renditeangaben für Investmentgeschäfte handelt es sich in der Regel um diese „Maklerrendite“ - je nach Markt wird hier eine Brutto oder Nettorendite angegeben - je nachdem, ob die Kaufnebenkosten berücksichtigt werden, oder nicht.

In bewertungstechnischer Sicht entspricht das Vorgehen einem vereinfachten Ertragswertverfahren, bei welchem auf Basis einer ewigen Rente (also ohne Berücksichtigung einer sachgerechten Restnutzungsdauer) die Risiken/Chancen beziehungsweise das Investitionsrisiko in einem stark vom Kapitalmarkt orientierten Zinssatz abgebildet werden („All risks Yield“).³

Dieser Grundansatz ermöglicht nur eine sehr grobe Einschätzung, da auf die Besonderheiten des Einzelfalls nur über die grobe Stellschraube des Kapitalisierungszinssatzes eingegangen werden kann. Er ist daher vor allem bei gleichartigen Immobilien und einer großen Anzahl verfügbarer Vergleichstransaktionen sinnvoll einsetzbar.⁴

Aus historischen Gründen ist dieses Verfahren im Angloamerikanischen Raum weit verbreitet, zumal die Bestimmung des Reinertrages einfacher ist, da bis auf Mietausfallwagnis und Verwaltungskosten in der Regel alle Kosten vom Mieter getragen werden.⁵

Die Gegebenheiten des Österreichischen Immobilienmarktes erfordern eine differenziertere Betrachtungsweise, bei welcher der Reinertrag der Liegenschaft dem Einzelfall entsprechend aus den Roherträgen abgeleitet werden muss.

Ein expliziter Ansatz der einzelnen Abzugsposten wie Instandhaltungskosten, Leerstandsrisiko, sowie auch der Ansatz einer sachgerechten Restnutzungsdauer (daher auch die separate Betrachtung der Verzinsung des grundsätzlich ewig nutzbaren Bodens) führen nicht nur zu größerer Transparenz und damit besseren Nachvollziehbarkeit, sondern ist auch deshalb sachgerechter, weil vielfältige gesetzliche Regelungen es teilweise unmöglich machen, Kosten auf die Mieter umzulegen.

³ vgl. Roth in der SV (2003): 87; Bienert/Reinberg in Funk/Bienert (2009): 486

⁴ vgl. Bienert in Funk/Bienert (2009): 134ff

⁵ vgl. Brinsa (2007): 120; Mackmin (2006): 84

Fachgerecht Immobilienbewertung erfordert daher die Betrachtung aller den Lebenszyklus eines Objektes betreffende Kosten: Instandhaltungskosten, Kosten des laufenden Betriebes, Verwaltungskosten, Leerstandskosten - unabhängig davon, ob diese an den Mieter weiter verrechnet werden können oder nicht.

2.1 Ertragswertverfahren in Österreich

Die Rechtsgrundlagen der Liegenschaftsbewertung finden sich im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. 150/1992), welches die Realschätzordnung aus 1897 abgelöst hat.

Das LBG bezieht sich dem Wortlaut nach nur auf gerichtliche und in gewissem Umfang auch verwaltungsbehördliche Verfahren und muss im Rahmen privater Wertermittlung daher nicht zwingend angewendet werden.

Das LBG lässt dem Sachverständigen bewusst einen weiten Spielraum und regelt die zulässigen Verfahren nicht abschließend, sondern bezieht sich in § 3 Abs. 1 LBG auf den jeweiligen Stand der Wissenschaft und bietet somit die notwendige Flexibilität zur Anwendung aller wissenschaftlich anerkannten Wertermittlungsansätze, so dass auch neue internationale Verfahren in Österreich zulässig sind und rasch angewandt werden können, wenn sich dies als zielführend erweist.

Das Ertragswertverfahren ist ein im LBG explizit genanntes und in seinen Grundzügen geregeltes Verfahren:

„§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und

der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.“

Von den Roherträgen ist daher der Bewirtschaftungsaufwand abzuziehen um den Reinertrag abzuleiten, der Grundlage der Berechnung des Ertragswertes ist.

ÖNORM B 1802 - Liegenschaftsbewertung

Um die Qualität und Nachvollziehbarkeit von Gutachten generell zu erhöhen wurden im Rahmen der ÖNORM B 1802 allgemeine Grundsätze, Begriffsbestimmungen und die klassischen drei Wertermittlungsverfahren des LBG - Vergleichs- Sachwert- und Ertragswertverfahren genauer in Form von Ablaufschemata dargestellt.

Auch die ÖNORM bezieht sich auf den Stand der Wissenschaft und kann - wenn sie auch keine unmittelbare normative Kraft besitzt - doch im Rahmen der Auslegung als Richtschnur für fachgerechte Immobilienbewertung herangezogen werden und dient als Auslegungshilfe in Haftungsfragen.

Das Ertragswertverfahren wird in der ÖNORM B 1802-1 wie folgt dargestellt:



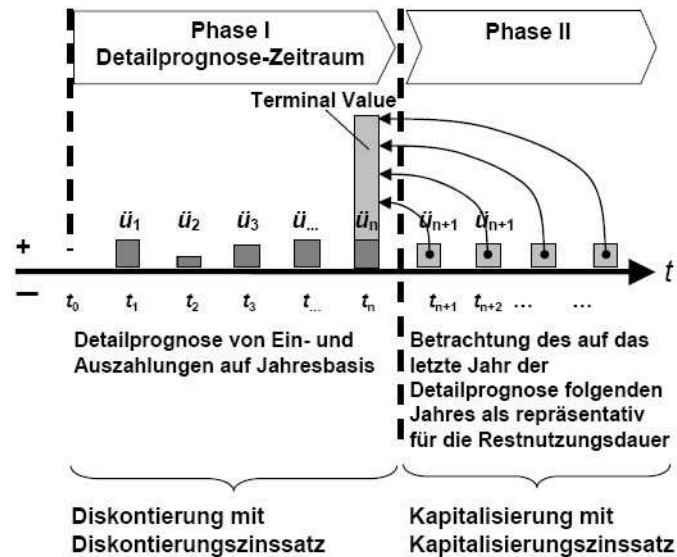
Fortsetzung A.5

A.5 Verkehrswertermittlung



(Quelle: ÖNORM B 1802-1)

Hinsichtlich des Discounted Cashflow-Verfahrens sieht ÖNORM B 1802-2 die folgende schematische Vorgehensweise vor:



Es bedeutet:

- \ddot{U} Ein-/Auszahlungsüberschuss
- t Periode auf Jahresbasis
- t_0 Bewertungsstichtag
- n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

Bild 1 — Unterteilung der Zahlungsströme beim DCF-Verfahren

(Quelle: ÖNORM B 1802-2)

- Grundlagen International

TEGoVA Valuation Standards „Blue Book“

„The European Group of Valuers Associations“ ist ein Zusammenschluß europäischer Verbänden von Immobilienbewertern, die 5 Standards für Immobilienbewertung veröffentlichen, die durch 5 Applications ergänzt werden, in welchem die einzelnen Bewertungsstandards in Hinblick auf den Bewertungszweck geregelt werden.

Ziel ist es, einheitliche Europäische Qualitätsstandards zu schaffen.

Die Auswahl der einzelnen Bewertungsverfahren obliegt der Fachkompetenz des einzelnen Bewerter und ist in Hinblick auf den jeweiligen Bewertungszweck zu wählen.

Das Ertragswertverfahren wird in Application 2 (EVA2) in Zusammenhang mit der Beleihungswertermittlung als standardkonformes Verfahren definiert (4.7ff) und bestimmt in Bezug auf die Errechnung der Reinerträge wie folgt:

EVA2, 4.8 (v):

„Der Sachverständige hat Verwaltungskosten, sowie Überalterung, Neuinvestitionen, jährliche Instandhaltungskosten, Leerstandsrisiken, Mietausfälle und andere Risiken vollständig vom Mietertrag in Abzug zu bringen“

RICS Valuation Standards „Red Book“

„The Royal Institution of Chartered Surveyors“ ist ein internationaler Fachverband von Immobilienfachleuten, der für seine Mitglieder Bewertungsstandards definiert.

IVSC - „White Book“

„International Valuation Standards Committee“ veröffentlichen „International Valuation Standards“ IVS im Interesse internationaler Vereinheitlichung von Standards im Bereich der Bewertung.⁶

2.2 Ertragsorientierte Bewertungsverfahren Österreich – Übersicht

Das gegenständliche Kapitel stellt die grundsätzlich in Österreich verwendeten ertragsorientierten Verfahren der Immobilienbewertung im Überblick dar, um jeweils aufzuzeigen, wie das Thema der Bewirtschaftungskosten in diesem Zusammenhang gehandhabt wird.

2.2.1 Das „klassische“ Ertragswertverfahren

Das in Grundzügen in § 5 LBG sowie detailliert in ÖNORM B 1802 dargestellte Verfahren kommt bei allen Immobilien zur Anwendung, die primär zur

⁶ Vgl. Bienert/Reinberg in Funk/Bienert(2009): 460ff

Ertragserzielung dienen und ermittelt den Wert aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen.

Das Verfahren findet daher insbesondere bei Miethäusern, Hotels, gemischt genutzten Objekten, Parkieranlagen, Krankenhäusern, Seniorenimmobilien, Logistikimmobilien, Büro- und Verwaltungsobjekten, Urban Entertainment-Centern, Multiplex-Kinos, Handelsimmobilien, Windparks, Golfplätzen und anderen Freizeimmobilien, teilweise auch für Schulen, Kindergärten, Industrieobjekten/Fabriken, Kirchlichen Liegenschaften, (kleinere) Eigentumswohnungen, Zweifamilienhäuser, Schwimmbäder, Schlössern und Burgen Anwendung.⁷

Allen diesen Immobilien ist gemein, dass die Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht - gegebenenfalls auch indirekt (bei Eigennutzung).

Die Eingangsparameter sind die am Markt nachhaltig erzielbaren Erträge, die insofern aus Vergleichsdaten des Marktes abgeleitet werden, wodurch sich Marktanpassungen in aller Regel vermeiden lassen.

Der Ertragswert der Liegenschaft setzt sich aus dem Ertragswert des Bodens (der als grundsätzlich unverbrauchbares Gut keiner Abnutzung bzw. Beschränkung der Nutzungsdauer unterliegt und daher als ewige Rente bewertet wird) und dem Ertragswert der baulichen Anlage zusammen, deren Reinerträge auf die voraussichtliche Dauer der Nutzung bezogen (Restnutzungsdauer) kapitalisiert werden.

Um zum bewertungsrelevanten Reinertrag zu gelangen ist es erforderlich den Jahresrohertrag um Mietausfall und Instandhaltung, sowie nicht umlegbare Verwaltungs- und Betriebskosten zu vermindern.

Idealtypisch verläuft die Ertragswertberechnung in Österreich wie folgt:

Der zugrunde gelegte Rohertrag besteht aus den nachhaltig am örtlichen Markt ordnungsgemäß erzielbare Erträge. Dabei sind einerseits wahrscheinliche

⁷ vgl. Bienert in Funk/Bienert(2009): 334

Ertragssteigerungen zu berücksichtigen, andererseits allenfalls gegebene gesetzliche Begrenzungen (MRG - Richtwerte etc.) zu beachten, so dass entgegen den gesetzlichen Bestimmungen erzielte Mehrerträge („Gastarbeiterquartiere“ zu nicht marktkonformen Mietkonditionen) nicht berücksichtigt werden können; da die Kapitalisierung auf Grundlage des Ertrages eines Jahres erfolgt - wobei unterstellt wird, dass dieses Jahr für die gesamte Restnutzungsdauer repräsentativ ist - muss in der Festlegung der nachhaltigen Erträge mit besonderer Sorgfalt gehandelt werden.

Zeitlich begrenzte überhöhte Mieten („Overrent“) bzw. zeitlich begrenzte zu niedrige Mietansätze („Underrent“) sind jeweils durch Kapitalisierung des Vor- oder Nachteils auf Dauer des Vorliegens dieser Gegebenheit zu berücksichtigen.

Der nunmehr ermittelte jährliche Rohertrag ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände um jene Kosten zu bereinigen, die beim Bestandgeber verbleiben, da er dieselben nicht an den Nutzer überwälzen kann. Dabei handelt es sich um jene Kosten, die aufzuwenden sind, damit die Erträge für die angenommene Restnutzungsdauer auch wirklich erzielt werden können (Instandhaltungs- Instandsetzungs- Modernisierungskosten, Abschreibung), Leerstandskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten und Verwaltungskosten.

Nach Abzug dieser Kosten gelangt man zum jährlichen Reinertrag der baulichen Anlage, der letztlich Grundlage der Kapitalisierung ist.

Zur Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten siehe Kapitel 6 der gegenständlichen Arbeit bzw. die Ergebnisse der Auswertung unter Kapitel 7.

Die Wahl des Kapitalisierungszinsfußes ist die zentrale Stellschraube des Ertragswertverfahrens und erfordert aufgrund der immensen Hebelwirkung größte Sorgfalt (die Wahl ist daher auch lt. § 5 LBG „zu begründen“).

Nach Feststellung der zu erwartenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlage wird entsprechend aus dem Kapitalisierungszinsfuß der Vervielfältiger errechnet.

Das Ergebnis dieser Berechnung ist allenfalls noch um vorhandene Bauschäden/Baumängel zu bereinigen, sofern diese nicht bereits im Rahmen einer verkürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Der somit errechnete Ertragswert der baulichen Anlage wird nunmehr zu dem im Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwert addiert um auf den (nur in Ausnahmefällen noch um einen Markt Zu- oder Abschlag zu korrigierenden) Verkehrswert zu gelangen.

2.2.2 „Vereinfachtes Ertragswertverfahren“

Hierbei erfolgt keine Aufspaltung des Ertragswertes in den Ertragswert des Bodens und den Ertragswert der Liegenschaft.

Bei langen Restnutzungsdauern der baulichen Anlage ergibt sich dabei kein großer Unterschied, wenngleich der methodische Ansatz, den grundsätzlich ewig nutzbaren Boden im Rahmen einer ewigen Rente, die Nutzungsdauer der baulichen Anlage jedoch auf voraussichtliche Restnutzungsdauer zu kapitalisieren fachlich korrekter ist.⁸

2.2.3 DCF - Barwertmethode

Die Discounted-Cash-Flow-Methode ist ebenfalls ein an den Erträgen orientiertes Bewertungsverfahren, welches international weit verbreitet ist und seit einigen Jahren auch in Österreich eine gewisse Verbreitung gefunden hat. Obschon nicht explizit im LBG angeführt, entspricht es als ein dem Stand der Wissenschaft entsprechendes Verfahren den Anforderungen des LBG. Die ÖNORM B 1802-2 wurde 2008 geschaffen, um die Grundzüge dieses internationalen Verfahrens für Österreich festzuhalten.

Beim DCF Verfahren wird der zu bewertende Zahlungsstrom in zwei zeitliche Phasen unterteilt.

In der ersten Phase werden die jeweiligen Erträge in Jahresscheiben unterteilt den jeweiligen Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten) gegenüber gestellt und der jeweilige Cash Flow des Jahres auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Die Summe der Barwerte dieser ersten Phase bilden somit die Zahlungsströme im Einzelnen ab (daher auch Detailprognosezeitraum genannt) und bilden in Summe den Ertragswert dieser Phase.

⁸ Vgl. Kranewitter (2007): 107

In Hinblick auf Immobilienbewertung werden - aufgrund der Prognoseunsicherheit - selten längere Zeiträume als 10 Jahre für diese Phase 1 gewählt.

Es ist daher auch im Zusammenhang mit dem DCF erforderlich, die Bewirtschaftungskosten im Detail zu kennen und in Phase 1 zu erfassen, da die diskontierten Cash-Flows quasi den Reinerträgen entsprechen, mit dem entscheidenden Unterschied, dass nicht nur ein Jahr als repräsentativ herangezogen wird, sondern ein längerer Zeitraum, der es ermöglicht, auch aperiodisch auftretende Kosten transparent sichtbar zu machen. So können Leerstandsphasen, Instandhaltungskosten udgl. anstatt als aus Vergleichswerten abgeleitete prozentuelle Abzugsposten vom Ertrag bzw. von den Herstellungskosten auf Grundlage der vertraglichen und sonstigen Gegebenheiten der einzelnen Immobilie angepasst dargestellt werden. Beispielsweise wäre es möglich, in Kenntnis der Vertragslaufzeiten bestimmte Leerstandsphasen, Kosten der Mietersuche und Modernisierungsaufwendungen im zu erwartenden Zeitraum anzusetzen und damit transparent sichtbar zu machen.

Am Ende dieser ersten Phase, in welcher die einzelnen Cashflows im Detail den zu erwartenden Gegebenheiten angepasst wurden, wird in Phase II ein fiktiver Verkauf unterstellt, der - abgezinst auf den Bewertungsstichtag - zum Ertragswert der Phase I addiert wird und damit den Wert des Objektes ergibt.

Dieser auch „Terminal Value“ genannte, fiktive Verkaufswert nach Phase I wird üblicherweise auf Basis einer ewigen Rente unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Reinerträge des ersten Jahres nach Phase I errechnet. Der zugrunde zu legenden Kapitalisierungszinssatz für den Terminal Value muss daher - anders als der Diskontierungszinssatz im Detailprognosezeitraum - auch alle zukünftigen Werterwartungen aufnehmen und berücksichtigen, dass keine Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht wird.⁹

Es gibt einen adaptierten Ansatz, im Rahmen dessen die Phase II methodisch dem klassischen Ertragswertverfahren angenähert wird, der Terminal Value also auf Basis nachhaltiger Reinerträge unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und der Bodenwertverzinsung errechnet und auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.

Auf diese Weise ist es möglich die Vorteile des DCF - Verfahrens - nämlich die

⁹ Vgl. Eggenstein (1999): 34ff

plakative Darstellung der Zahlungsströme im Prognosezeitraum über die einzelnen Jahresscheiben, mit der methodisch sachgerechteren Betrachtung der Ertragswertfindung des Ertragswertverfahrens in Hinblick auf den Terminal Value zu kombinieren.¹⁰

2.2.4 Sonstige Verfahren

Residualverfahren:

Das Residualverfahren dient dazu, eine unbebaute bzw. baulich nicht optimal genutzte Liegenschaft zu bewerten, indem der Wert der Immobilie in fertig entwickeltem Zustand auf Basis sinnvoller Kenngrößen errechnet wird. Bei ertragsorientierten Immobilien wird dies mittels des Ertragswertverfahrens geschehen, wobei für Rohertrag bzw. entsprechende Bewirtschaftungskosten realistische Größenordnungen gewählt und kalkulatorisch verarbeitet werden müssen.

Von diesem fiktiven Wert der Liegenschaft nach Entwicklung sind in weiterer Folge die Kosten für die Entwicklung (Baukosten, Abbruchkosten, Verwaltungskosten, Finanzierungskosten, Vermarktungskosten etc.) in Abzug zu bringen.

Je nach gewünschter Aussage kann nunmehr ein angemessener Projektentwicklungsgewinn in Abzug gebracht werden, um zu einem „tragfähigen“ Grundwert zu gelangen, oder aber der erwünschte Kaufpreis, um im Rahmen einer Bauträgerkalkulation den möglichen Gewinn einer Projektentwicklung zu errechnen.¹¹

Beleihungswert:

Der Beleihungswert bezeichnet einen eigenständig ermittelten Wert, welcher sich an den Sicherheitsinteressen der Kreditgeber orientiert und der folgerichtig in Österreich im BWG geregelt ist. Es werden im Ansatz andere, vorsichtigere, die Immobilie als Sicherheit des Darlehens über die gesamte Finanzierungsdauer betrachtende Ansätze gewählt, wobei jedoch der methodische Ansatz identisch dem Ertragswertverfahren ist.¹²

¹⁰ Vgl. Sommer in GuG (2010): 290-293

¹¹ Bienert/Steixner in Funk/Bienert (2009):

¹² Vgl. Roth in Funk/Bienert (2009): 46

2.3 Ertragsorientierte Bewertungsverfahren International - Überblick

Es zeigt sich, dass es trotz unterschiedlicher Terminologie beziehungsweise diverser Detailunterschiede, die sich aus den unterschiedlichen Zwecken der Bewertung ergeben, methodisch keine wesentlichen Unterschiede zu den in Österreich verwendeten Verfahren gibt und sich für alle internationale Verfahren auch ein Österreichisches Pendant finden lässt.

Das Österreichische Ertragswertverfahren findet seine Entsprechung in der Investment Method; das DCF-Verfahren ist ein internationales Verfahren welches auch in Österreich verwendet wird.

Bei der sog. Profit Method handelt es sich um ein ertragsorientiertes Verfahren, welches dem „Pachtwertverfahren“ entspricht - dabei wird der Wert eines Objektes aus dem Ertragskennzahlen eines Unternehmens abgeleitet.

Die Unterschiede liegen in der einzelnen Ausformung; so wird bei der Investment Method üblicherweise weder eine separate Bodenwertverzinsung vorgenommen, noch erfolgt die Kapitalisierung unter Berücksichtigung einer Restnutzungsdauer.¹³

¹³ Vgl. Brinsa (2007):

3 Bewirtschaftungskosten im Österreichischen Mietrecht

Im Rahmen der ertragswertbezogenen Immobilienbewertung werden unter dem Begriff Bewirtschaftungskosten all jene mit der Bewirtschaftung der Immobilie in Zusammenhang stehende Kosten verstanden, die nicht auf den Nutzer überwältzt werden dürfen.

Die Frage, welche dieser Kosten überwälzbar ist, kann bei unterschiedlichen Objektarten jedoch sehr unterschiedlich zu beantworten sein, so dass in einem ersten Überblick alle möglichen Kostenpositionen beschrieben werden sollen.

Das Österreichische Mietrecht ist durch eine Vielzahl, teils kasuistischer Regelungen geprägt, die auch in den Bereich der Bewirtschaftungskosten eingreifen, so dass im Folgenden ein kurzer, oberflächlicher Überblick erstellt werden soll - insbesondere auch in Hinblick darauf, wer diese Kosten im Einzelnen aufgrund gesetzlicher Grundlage zu tragen hat, bzw. wo keine gesetzliche Regelung besteht, diese Zuordnung üblicherweise im Rahmen zivilrechtlicher Vereinbarung getroffen wird.

Grundsätzlich muss die Frage gestellt werden, ob das MRG vollständig, teilweise oder überhaupt nicht anwendbar ist, wobei lt. Judikatur im Rahmen des Geltungsbereiches des § 1 Abs 1 MRG eine Vermutung für die Anwendbarkeit des MRG gegeben ist und daher nur durch den Nachweis eines Ausnahmetatbestandes widerlegt werden kann.¹⁴

In den nicht oder nicht vollständig dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Bereichen sind insofern die allgemeinen Regelungen des ABGB anwendbar.

3.1 MRG - Vollaussnahmen

Das MRG bezieht sich auf Mietverhältnisse an Wohnungen und Geschäftsräumen, so dass andere Arten von Nutzungsrechten an Immobilien nicht dem Regime des MRG unterworfen sind; dies betrifft etwa Pachtverhältnisse, Leihe, Dienstbarkeit der Wohnung oder auch familienrechtliche Wohnrechte.

¹⁴ Palten(2000): 3

Liegt jedoch ein Mietverhältnis vor, so ist zu prüfen, ob einer der Tatbestände gemäß § 1 Abs 2 und 3 MRG vorliegen - diese betreffen bestimmt gewerbliche Nutzungen beziehungsweise Heime, Mietverhältnisse in Zusammenhang mit Dienstverhältnissen, Zweitwohnsitzen bzw. solche, die für eine Zeitdauer von nicht mehr als einem halben Jahr abgeschlossen werden.

3.2 MRG - Teilausnahmen

Eine Teilausnahme liegt vor, wenn der betreffende Mietgegenstand in einem Gebäude liegt, welches ohne Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel auf Grundlage einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, bzw. wenn es sich um eine Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohneinheiten (nachträglicher DG-Ausbau schadet nicht) handelt (Z 2), oder das Mietverhältnis am betreffenden Mietgegenstand nach Einverleibung des Wohnungseigentums an einem Gebäude abgeschlossen wurde, welches auf Grundlage einer Baubewilligung neu errichtet wurde, die nach dem 8. Mai 1945 erteilt worden ist (Z 3).

Eine weitere Teilausnahme bezieht sich gem. § 1 Abs. 5 MRG auf Wirtschaftsparks.

Weitere Ausnahmen von der Anwendbarkeit des MRG finden sich in diversen Förderungsgesetzen.

Das Vorliegen einer Teilausnahme bewirkt, dass nur einzelne Bestimmungen des MRG anwendbar sind.

3.3 MRG - Vollanwendungsbereich

Liegt vor, wenn keiner der nachzuweisenden Ausnahmetatbestände vorliegt und bewirkt die gänzliche Anwendbarkeit des MRG; teilweise sehen Förderungsgesetze vor, dass bei Inanspruchnahme von öffentlichen Geldmitteln die Rechtsfolge der Vollanwendung des MRG eintritt.

3.4 Konsequenzen für die Ertragswertermittlung

Die genannte Unterscheidung in Gebäude, welche dem MRG gänzlich, und solche, die dem MRG teilweise oder überhaupt nicht unterliegen bedingt eine wichtige rechtliche Konsequenz: Im Falle der gänzlichen Anwendbarkeit werden die in § 21 MRG aufgezählten Kosten (üblicherweise als Betriebskosten bezeichnet) gemeinsam mit den öffentlichen Abgaben als Mietzinsbestandteil definiert (§15 Abs. 1 Z 2 MRG).

Diese Kosten sind nach zwingenden Regeln zu ermitteln und dürfen vom Vermieter anteilig an die Mieter weiterverrechnet werden. Ebenso können die Kosten von Gemeinschaftsanlagen (Lift, Waschküche etc.) anteilig weiterverrechnet werden.

Ein separates Ausweisen dieser Kosten ist jedoch nicht zwingend vorgeschrieben, es ist ebenso möglich, einen Pauschalmietzins zu vereinbaren, der jedoch die Höhe der zulässigerweise verrechneten Betriebskosten plus der zulässigen Miethöhe nicht überschreiten darf.

Für den Vermieter bietet sich gem. § 15 Abs. 4 MRG jedoch die Möglichkeit diesen Pauschalmietzins im Außerstreitverfahren in die einzelnen Bestandteile aufspalten zu lassen.

Außerhalb des Vollenwendungsbereiches gelten die grundsätzlichen Bestimmungen des allgemeinen Zivilrechts (ABGB) - insofern besteht grundsätzlich Vertragsfreiheit, was die Vereinbarung der Kostentragung betrifft.

Auf die Bewirtschaftungskosten bezogen bedeutet dies, dass im Rahmen des Vollenwendungsbereiches des MRG nie mehr als die zulässigerweise überwältzten Kosten an den Mieter verrechnet werden dürfen; alle anderen Bewirtschaftungskosten sind als nicht abzugsfähige Betriebskosten vom Vermieter zu tragen und müssen daher vom ermittelten Rohertrag in Abzug gebracht werden.

Außerhalb des Vollenwendungsbereiches ist es möglich, alle denkbaren Betriebskosten auf den Mieter zu überwälzen.

Die Instandhaltung des Mietgegenstandes ist grundsätzlich in § 1096 ABGB geregelt und sieht vor, dass der Mietgegenstand auch im Inneren vom Vermieter instand gehalten werden muss; diese Bestimmung ist jedoch dispositives Recht und

üblicherweise wird die Instandhaltungsverpflichtung im Inneren des Mietgegenstandes auf den Mieter überwält. Im Bereich des Vollarwendungsbereiches gibt es diesbezüglich wesentliche Beschränkungen – generell ist der gesamte Regelungskreis rund um die Instandhaltung des Mietgegenstandes derzeit in Bewegung – siehe die Ausführungen zu den Klauselentscheidungen weiter unten.¹⁵

Im Regelungsbereich des MRG können zulässigerweise nur jene Kosten an den Mieter weiterverrechnet werden, die in der taxativen Aufzählung des §§ 21 ff MRG enthalten sind, bzw. solche, die Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 24 MRG („Besondere Aufwendungen“) betreffen.

Der Kostenkatalog der §§ 21 MRG umfasst:

- Versorgung mit Trink- und Nutzwasser inklusive Entsorgung („Kanalgebühren“) mitsamt wiederkehrenden Dichtheitsprüfungen und Kosten der Ablesung, Eichung und Wartung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung
- Rauchfangkehrung - nicht aber Kaminausschleifen
- Kanalräumung
- Unratabfuhr im Sinne der regelmäßigen Entsorgung; Entrümpelungen oder Ähnliches nur, wenn der Verursacher nicht mehr festgestellt werden kann
- Schädlingsbekämpfung
- Beleuchtungskosten in den allgemeinen Teilen des Hauses inkl. Leuchtmittel und Sicherungstausch
- Versicherungskosten, sofern diese die Prämien angemessener Feuer- Haftpflicht- sowie Leitungswasserschadenversicherung betreffen; Versicherungsprämien hinsichtlich anderer Schäden nur dann, wenn die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses zugestimmt hat.
- Verwaltungskosten als Pauschalhonorar (pro m² Nutzfläche ist die Verrechnung des monatlichen Kategoriemietzins der Kategorie A als Jahres-Verwaltungshonorar zulässig- dzt. € 3,08)
- Aufwendungen für die Hausbetreuung, soweit diese nicht Kosten von

¹⁵ Vgl. Dirnbacher (2009): 26ff

Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 24 MRG betreffen; dies unabhängig davon, ob die Hausbetreuung durch Werkunternehmer oder durch Dienstnehmer des Vermieters (Hausbesorger; Hausbetreuer) bzw. durch den Vermieter selbst erfolgt.

- Öffentliche Abgaben

Besondere Aufwendungen im Sinne des § 24 MRG sind Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen, soweit diese Anlagen für Mieter (objektiv) nutzbar sind und die Nutzungsmöglichkeit vertraglich vereinbart wurde¹⁶.

Diese Kosten können beispielsweise den Betrieb von Aufzugsanlagen, die Pflege von Grünanlagen oder einer Waschküche betreffen.

Die Kosten einer gemeinschaftlichen Heizungsanlage werden analog § 24 MRG behandelt, allerdings sind im Geltungsbereich des HeizKG (Gebäude mit mind. 4 Nutzungseinheiten, Vorrichtungen zur Messung) abweichend von der grundsätzlichen Bestimmung des § 17 MRG nicht die Nutzflächen jener Mietobjekte, die zur Nutzung der betreffenden Gemeinschaftsanlage berechtigt sind Grundlage des Aufteilungsschlüssels, sondern im Regelfall ein Mischansatz zwischen gemessenem Verbrauch und Flächenschlüssel (mind. 55%, max. 75% der Kosten sind nach Verbrauch abzurechnen).

Sowohl die Bewirtschaftungskosten der §§ 21 ff MRG sowie die Kosten der sonstigen Anlagen („Gemeinschaftsanlagen“) sind daher im Übrigen gemäß eines Verteilungsschlüssels aufzuteilen, der auf Grundlage der vermietbaren Nutzfläche des Hauses errechnet wird; bei großen Anlagen ist es möglich, Nutzflächenschlüssel je Nutzungseinheit zu erstellen, bei „Gemeinschaftsanlagen“ werden nur die Nutzflächen jener Mietobjekte berücksichtigt, die zur Nutzung der Anlage berechtigt sind und diese objektiv nutzen können.

Trotz Vermietbarkeit leerstehende bzw. vom Hauseigentümer eigengenutzte Mietgegenstände müssen bei der Berechnung mit einbezogen werden, so dass der Vermieter diese Kosten zu tragen hat, weil die Mieter nicht mit den Kosten dieser Objekte belastet werden dürfen.

Führt die Anwendung des grundsätzlichen Aufteilungsschlüssels zu unbilligen

¹⁶Palten (2000): 72

Ergebnissen, da einzelne Mieter unverhältnismäßig hohe Betriebskosten verursachen, kann davon mittels Vereinbarung zwischen Vermieter und allen Mietern abgegangen werden; kommt eine solche jedoch nicht zustande, billigt die Rechtsprechung ein derartiges Abgehen dennoch im Einzelfall.¹⁷

Über die genannten „Betriebskosten“ hinaus dürfen den Mietern keine zusätzlichen Kosten im Rahmen des Mietzinses verrechnet werden.

Zur Durchsetzung dieses Rechtes, steht es dem Mieter zu, die Betriebskostenabrechnung zu prüfen und in die entsprechenden Belege Einsicht zu nehmen.

Diese vom Vermieter auf die Mieter überwälzbaren Kosten werden in der Ertragswertberechnung außer Betracht gelassen, da diese in der Praxis immer an den Mieter überwältzt werden.

Da im Vollanwendungsbereich des MRG die Höhe der Miete nur in einzelnen Ausnahmefällen zwischen den Vertragspartnern frei vereinbart werden kann, kommt es praktisch nicht vor, dass die gesetzlich mögliche Überwälzung der Kosten auf den Mieter nicht stattfindet. Im Rahmen der Errechnung des Reinertrages brauchen diese Kosten daher nicht weiter berücksichtigt zu werden.

Alle mit der periodisch wiederkehrenden Bewirtschaftung der Liegenschaft in Zusammenhang stehenden Kosten, die nicht gemäß MRG auf die Mieter überwältzt werden können, müssen daher im Rahmen „nicht abzugsfähiger“ Betriebskosten vom Rohertrag in Abzug gebracht werden, um zum Reinertrag zu gelangen.

Ebenso verhält es sich in diesem Zusammenhang mit jenen Kosten, die Erhaltungs- Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand betreffen, da auch diese nicht den Mietern verrechnet werden dürfen und somit ebenfalls als Abzugsposten vom Rohertrag berücksichtigt werden müssen.

Wie sich aus obigen Ausführungen bereits ergibt, sind Instandhaltungs- Instandsetzungs- und Verbesserungskosten nur eingeschränkt auf die Mieter überwälzbar, so dass natürlich auch die Beiträge zur Rücklage insofern nicht auf den Mieter überwältzt werden dürfen, da die Rücklage als zweckgewidmetes Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft gerade dem Zweck dient, zur Deckung

¹⁷ (MietSlg 38.370)

derartiger Kosten herangezogen zu werden.

Gerade im Vollenwendungsbereich des MRG, welcher durch Mietzinsbegrenzungen und taxative Aufzählung der überwälzbaren Betriebskosten geprägt ist, wurden bislang zahlreiche, die Instandhaltung des Mietgegenstandes im Inneren betreffende Bereiche auf den Mieter des Objektes überwältzt.

Dies betraf oftmals insbesondere die Verpflichtung, nach dem Ausziehen auszumalen, die Heiztherme bzw. die im Inneren des Mietobjektes verlegten Leitungen zu warten und instand zu halten, bzw. gegebenenfalls auch zu erneuern.

Diese Situation hat sich seit den sogenannten „Klauselentscheidungen“ verändert:

Grundsätzlich sieht § 3 MRG im Vollenwendungsbereich des MRG vor, dass der Vermieter zur Erhaltung des Mietgegenstandes in folgenden drei Bereichen gesetzlich verpflichtet ist: Erhaltung der Allgemeinen Teile des Hauses, der Behebung ernster Schäden des Hauses in den einzelnen Mietobjekten und zur Beseitigung erheblicher, vom Mietgegenstand ausgehender Gesundheitsgefährdungen. Der letzte Satz des § 3 Abs 1 MRG bestimmt, dass jedoch im Übrigen § 1096 ABGB unberührt bleibt.

§ 1096 ABGB sieht wiederum vor, dass die Instandhaltung des Mietgegenstandes durch den Vermieter zu erfolgen hat, wobei es sich jedoch um dispositives Recht handelt.

In der ersten Klauselentscheidung 7 Ob 78/06f urteilte der Oberste Gerichtshof, sinngemäß, dass im Anwendungsbereich des KSchG Erhaltung Gewährleistung sei und daher eine Überwälzung der Erhaltungspflicht ein gemäß KSchG unzulässiger Gewährleistungsausschluss sei, sofern den Mieter diese Verpflichtung nicht kraft gesetzlicher Bestimmung ohnehin zufällt. (diese Entscheidung bezog sich auf den Teilanwendungsbereich, die zweite Klauselentscheidung 1 Ob 241/06 g statuiert zumindest bei der Festlegung einer generellen Erhaltungspflicht des Mieters ebenfalls einen unzulässigen Gewährleistungsausschluss). Mittlerweile ergänzen einige andere Judikate des Obersten Gerichtshof diese Thematik, wobei eine gesetzliche Regelung welche Instandhaltungs- bzw. Erhaltungspflichten auf den

Mieter überwältzt werden dürfen wünschenswert wäre, da nach wie vor viele Fragen offen geblieben sind und darüber hinaus im Vollenwendungsbereich des MRG ein Graubereich verblieben ist, in welchem weder der Mieter, noch der Vermieter zur Instandhaltung verpflichtet sind.¹⁸

Die angeführte Thematik ist besonders bei ertragsschwachen Zinshäusern relevant.

Im Fall der Heiztherme würde sich die anzusetzende Kostenposition für Instandhaltung beispielsweise wie folgt ausnehmen: Unterstellt man die durchschnittliche Lebensdauer einer Heiztherme mit ca. 20 Jahren und Herstellungskosten von € 2.500,00 so ergäbe sich ein Jährlicher Bedarf von ca. € 125,00 bzw. bei einer 65m² Wohnung ein Aufwand von ca. € 2,00 p.a - dem steht (ohne Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen) in Wien aktuell ein zulässiger Richtwertmietzins in Höhe von € 4,91 p.a. gegenüber - das wären zusätzlich anzusetzende 3,3% des Ertrages.

In der Praxis werden die Kosten nach Einschätzung des Autors nicht in der genannten Größenordnung durchschlagen, da viele Mieter froh sind, einen günstigen Hauptmietzins im Rahmen einer dem MRG unterliegenden Altbauwohnung zu bezahlen und daher nur ein geringer Prozentsatz der Mieter diesbezügliche Ansprüche geltend machen wird.

Auch die Wiedervermietungskosten in Hinblick auf den Wegfall der Ausmalverpflichtung werden in der Praxis kaum zu höheren Kosten führen, da die Wohnungen im besonders gesuchten günstigen Preissegment dann wohl einfach nicht neu ausgemalt vermietet werden.

Da die Judikatur jedoch erst relativ jung ist, sind die Auswirkungen wohl erst in einigen Jahren in Zahlen aus der Praxis ablesbar - sofern nicht durch eindeutige gesetzliche Regelung bis dahin möglicherweise ohnehin eine für Vermieter freundlichere Lösung vorgegeben wird.

¹⁸ Vgl. Böhm in Immolex (2009): 198

4 Bewirtschaftungskosten - aktuelle Kalkulationsansätze

Im Folgenden soll dargestellt werden, in welcher Weise der die Bewirtschaftungskosten derzeit in der Ertragswerterrechnung kalkulatorisch erfasst werden, um diese Ansätze in weitere Folge mit den eigenen Erkenntnissen zu vergleichen.

4.1 Österreichische Praxis

Die Bewirtschaftungskosten werden lt. Bienert in Funk/Bienert hrsg.: 346ff wie folgt definiert:

„Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Kosten, die bei gewöhnlicher, ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehen und nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Diese Kosten sind also vom Vermieter, respektive Eigentümer zu tragen“

Darunter fallen die folgenden Kostenpositionen:

- Abschreibung der baulichen Anlagen
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- bestandsbedingte Steuern
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis¹⁹

Bienert in Funk/Bienert hrsg.: 347ff definiert bestandsbedingte Steuern nicht als eigenständigen Punkt der Bewirtschaftungskosten, sondern subsummiert diese unter den allgemeinen Begriff der Betriebskosten.

Die Abschreibung wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt und darf nicht ein weiteres Mal berücksichtigt werden.

Ebenso wie die Erträge der Liegenschaft, wird im Ertragswertverfahren hinsichtlich dieser Kosten von der Fiktion gleichbleibender zukünftiger Höhe dieser Kosten

¹⁹ vgl. Kranewitter (2007): 88ff

ausgegangen. Bei Festlegung dieses Kostenansatzes sollen nicht nur allenfalls in Hinblick auf eine Liegenschaft tatsächlich gegebene Werte herangezogen werden, da diese mitunter die Eigenleistungen des Eigentümers nicht berücksichtigen oder Instandhaltungsmaßnahmen unter Umständen nur in zu geringem Maße ausgeführt werden.

Die Höhe dieser Kosten beläuft sich gemäß Bienert in Funk/Bienert hrsg.: 346ff im Regelfall auf insgesamt mindestens 10% und maximal 35% der Jahresroherträge einer Liegenschaft, wobei diese im Einzelfall entsprechend der jeweiligen Objektkategorie, Größe, dem Lageumfeld, dem Baujahr, der Gemeindegröße, dem Ausstattungsstandard und dergleichen mehr schwanken anfallen und in Ausnahmefällen (Denkmalschutz) auch noch deutlich kostenintensiver ausfallen können, sodass sich bei Objekten mit sehr geringen Roherträgen prozentuell sehr hohe Bewirtschaftungskosten ergeben können. Generell sei die Bewirtschaftung in größeren Städten aufwändiger als in ländlichen Gebieten; Sachwertobjekte lägen günstiger als Ertragsobjekte, bei hochwertigen Büroimmobilien könne man von ca. 10% des Rohertrages ausgehen; allgemein gelte, dass die Bewirtschaftungskosten mit zunehmendem Alter zunehmen und die Bewirtschaftungskosten bei Wohnimmobilien regelmäßig über denen von gewerblich genutzten Objekten läge.

Der Sachverständige hat also auf Grundlage dieser Basisparameter sinnvolle, auf das spezielle Objekt zugeschnittene Ansätze zu wählen und seiner Bewertung zugrunde zu legen.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen alle Aufwendungen (Personal, Einrichtungen etc.), die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Verwaltung einer Immobilie verbunden sind, auch wenn diese vom Hauseigentümer/Vermieter selbst geleistet werden.

Dazu zählt die Buchhaltung, Überwachung der Mietzahlungen inkl. Mahnwesen, Abrechnung von Nebenkosten, Durchführung und Kontrolle von Instandhaltungen, Erstellung von Jahresabschlüssen, Abwicklung von Versicherungsfällen und

dergleichen.

Im Ertragswertverfahren erfolgt ein Ansatz nur insofern, als die Verwaltungskosten nicht auf die Mieter überwältzt werden können.²⁰

Im Vollanwendungsbereich des MRG ist die Überwälzung dieser Kosten nach oben mit dem monatlichen Kat. A Mietzins für ein Jahr begrenzt (§ 22 MRG). In der gegenständlichen Arbeit sind diese Kosten entweder in den Mieter-Betriebskosten erfasst (wenn überwälzbar) oder in die Vermieter-BK eingearbeitet.

Betriebskosten

Dabei handelt es sich um die mit der laufenden, bestimmungsgemäßen Nutzung des Objektes einhergehenden Kosten, die üblicherweise vom Mieter getragen werden, bzw. oftmals sogar direkt vom Leistungserbringer mit dem Mieter verrechnet werden (z.B Stromkosten, Telefonkosten, Fernwärme etc.).

Dies betrifft etwa mit der Bewirtschaftung der Immobilie zusammenhängende Steuern (nicht aber Steuern auf die Erträge der Liegenschaft!) wie Grundsteuern, Gemeindeabgaben etc., Kosten für Wasser und Abwasserentsorgung, Müllabfuhr, Hausbetreuung, Schädlingsbekämpfung, Grünflächenpflege, Reinigung usw.

Im Zusammenhang mit der Ertragswertermittlung müssen nur jene Kosten in Ansatz gebracht werden, die dem Mieter nicht weiter verrechnet werden können.

In diesem Zusammenhang ist es daher relevant, die gesetzlichen Bestimmungen zu kennen (siehe Ausführungen zu den Betriebskosten im Vollanwendungsbereich des MRG), bzw. im konkreten Fall zu ergründen, ob ein Betriebskostenbestandteil aufgrund suboptimaler Vertragsgestaltung nicht auf den Mieter umgelegt wurde und daher als Abzugsposten beim Rohertrag berücksichtigt werden kann. In diesem Zusammenhang ist es darüber hinaus wichtig, den Branchenbrauch zu kennen, um festzustellen, welche Kosten über die Restnutzungsdauer auch bei Mieterwechsel weiterverrechnet, und welche beim Vermieter verbleiben werden.

²⁰ vgl. Kranewitter (2007): 89

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten bezeichnen jene Kosten, die laufend aufgewendet werden müssen, damit der Mietgegenstand über die angenommene Restnutzungsdauer in einem baulichen Zustand erhalten wird, der denselben unter Zugrundelegung ortsüblicher Betrachtung ordnungsgemäß vermietbar erhält; also die Verhinderung oder Bereinigung von baulichen Schäden, die sich aus Alterung, der Witterung bez. nutzungsbedingter Abnutzung ergeben.²¹

Bienert in Funk/Bienert 2009 definiert in Anlehnung an DIN 31051, dass Instandhaltung die Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Soll-Zustandes sei und die Kategorien

Wartung (vorbeugende Maßnahmen zur Erhaltung der baulichen Substanz)

Inspektion (Feststellung und Beurteilung des Ist -Zustandes)

Instandsetzung (Wiederherstellung des Soll-Zustandes) umfasst.

Laufende Instandhaltung führt also zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer, sondern bewirkt lediglich, dass diese auch tatsächlich erreicht werden kann. Im Gegensatz zur Modernisierung – die auch eine Verbesserung der Immobilie und ihrer Ertragskraft bewirken kann – steigt der Immobilienwert durch Instandhaltungen mithin nicht an.

In einer Lebenszyklusbetrachtung der Immobilie sind Instandhaltungskosten somit die laufende Vorsorge für nicht notwendigerweise periodisch anfallende Arbeiten.

Die tatsächlichen Kosten fallen über den Lebenszyklus der Immobilie betrachtet je nach Bauteil des Objektes in ganz unterschiedlichen Zeiträumen an und werden zu Beginn der Nutzungsdauer geringer sein, als gegen Ende des Lebenszyklus des Bauwerks. Dementsprechend sind rückblickende Betrachtungen bei Einzelobjekten ebenso ungeeignet, wie die Berücksichtigung der tatsächlichen Kosten einer Periode. Vielmehr wird mit langjährigen Durchschnitts- und Erfahrungswerten gearbeitet werden müssen.²²

²¹ Vgl. Kranewitter (2007): 90

²² vgl. Kleiber (2002): 1634ff

In der vorliegenden Arbeit wird zwischen Instandhaltungskosten und außerordentlichen Instandhaltungskosten unterschieden um die laufenden Aufwendungen von den unregelmäßig auftretenden Kosten unterscheidbar zu machen; der Begriff der außerordentlichen Instandhaltung entspricht damit dem Instandsetzungsbegriff lt. Bienert in Funk/Bienert (2009): 305.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis bezeichnet jene Kosten oder jenen Ertragsentgang, der sich aus dem Leerstehen eines Mietobjektes bzw. der Nichtbezahlung des Mietzinses durch einen Mieter inklusive den Kosten der Rechtsverfolgung bis hin zur Räumung ergibt.

4.2 Aktuelle Ansätze

Bienert in Funk/Bienert hrsg. empfiehlt aufgrund der wenigen zuverlässig gegebenen Daten in Österreich, gegebenenfalls auf Deutsches Datenmaterial zurückzugreifen (so z.B. die Oscar-Nebenkostenstudie von JonesLang-LaSalle –siehe dazu mehr im nächsten Punkt) und dieses an die Österreichischen Verhältnisse anzupassen.

In der nachstehenden Tabelle sind grundsätzliche Angaben aus der Österreichischen Literatur zur Ertragswertberechnung angeführt.

Die Bandbreiten umfassen eine relativ weite Spanne und geben dem Sachverständigen genügend Spielraum auf die Bedürfnisse des Einzelfalles einzugehen.

Bei den Instandhaltungskosten finden sich Ansätze, die vom Neubauwert ohne Außenanlagen und Baunebenkosten (Bienert in Funk/Bienert hrsg.) bzw. von Prozentsätzen der Herstellungskosten (Kranewitter) ausgehen, absolute Ansätze in Quadratmetern und Ansätze vom Jahresrohertrag.

Hinsichtlich der Betriebskosten und den Verwaltungskosten wird im Wohnbereich von der Überwälzbarkeit auf den Mieter ausgegangen; sinnvolle Bandbreiten sind bei

Bienert in Funk/Bienert hrsg. publiziert. Die Verwaltungskosten werden zumeist über einen Ansatz je Nutzungseinheit bzw. über Prozentsätze vom Jahresrohertrag erfasst.

Die Höhe der Verwaltungskosten hängt naturgemäß nicht nur von der Immobilienart, sondern überwiegend auch von der Anzahl der Mieter ab und kann bei Großmietern auf den Jahresertrag bezogen im Vergleich zu einer ertragsschwachen Wohnimmobilie mit vielen Mietern einen Bruchteil ausmachen.

Bei den Angaben zum Mietausfallwagnis finden sich die größten Bandbreiten, wobei eine Staffelung nicht nur nach Objektart, sondern auch nach Lagequalität wie bei Malloth/Stockert (in Funk/Bienert hrsg.: 618) besonders gut nachvollziehbar erscheint.

Als sinnvolle Größenordnung werden in Österreich die Ansätze gemäß der nachstehende Tabelle vertreten:

		Bienert			Malloth/Stockert (für Wiener Zinshaus)			Kranewitter			Reithofer	
		durchschnittlich bzw. von	bis		von	bis		von	bis		von	bis
Betriebskosten												
Wohnen		€ 2,50/m ²		€ 1,80/m ² (min.)								
Lager		€ 2,00/m ²										
Produktion		€ 1,50/m ²										
Büro		€ 3,50/m ²	über € 6,00/m ²									
Verwaltungskos												
Allgemein								3% des JRE*	8% des JRE*			
Wohnen		3% des JRE*									5% des JRE*	
Gewerblich		5% des JRE*						1% des JRE*	2% des JRE*	GROSSMIET ER!	3% des JRE*	
Wohnen		€ 175/ Einheit	€250/ Einheit									
Instandhaltungs kosten												
Wohnen		€ 5,00/m ²	€ 15,00/m ²								0,5% des NBW**	1,5% des NBW**
Lager		€ 2,50/m ²	€ 10,00/m ²									
Produktion		€ 2,50/m ²	€ 10,00/m ²									
Büro		€ 5,00/m ²	€ 15,00/m ²								1,0% des NBW**	2,0 % des NBW**
durchschnittlich n.weiterverreche		12% des JRE*										
Wohnen		0,5% des NBW**	1,5% des NBW**		0,5% des NBW**	6,0% des NBW**	Zustandsstaffel!!	0,5% des NBW**		Wohnhäuser NEU		
Gewerblich		0,5% des NBW**	2,0% des NBW**					0,5% des NBW**	2,0 % des NBW**			
Büro/Geschäfts- u. alte								0,5% des NBW**	1,5% des NBW**		0,5% des NBW**	2,0 % des NBW**
durchschnittlich absolut		7,0 % des JRE*	25,0 % des JRE*									
Denkmalschutz								mind. 2% JRE*			1,0% des NBW**	5,0% des NBW**
Mietausfall- wagnis												
Wohnen (durchschnittlich)		2% des JRE*			1% des JRE*	8% des JRE*	Lagestaffel!	3,0 % JRE*	5,0% JRE*		2,0 % JRE*	
Gewerbe(durchschn ittlich)		4% des JRE*						5,0 % JRE*	10,0 % JRE*		3,0 % JRE*	5,0 % JRE*
Büros					2% des JRE*	9% des JRE*	Lagestaffel!	5,0 % JRE*	8,0 % JRE*		2,0 % JRE*	4,0 % JRE*
Lager					2% des JRE*	15% des JRE*						
Geschäftslokal					1% des JRE*	15% des JRE*						
Bandbreite		2% des JRE*	5% des JRE*									

23

²³ Vgl. Bienert in Funk/Bienert (2009):348-359; Malloth/Stockert in Funk/Bienert (2009):616-620; Reithofer (undat.): 27-28 Kranewitter (2007): 89-91

4.3 Internationale Praxis

Im Bereich der international üblichen, aus dem angloamerikanischen Bereich kommende Verfahren werden die Bewirtschaftungskosten entweder über den Zinssatz (all risks yield) berücksichtigt, oder im DCF-Verfahren im Rahmen des Detailbeobachtungszeitraumes explizit ausgewiesen bzw. wird im Zusammenhang mit der „Investment-Methode“ im angelsächsischen Bereich oft eine detaillierte Analyse der tatsächlichen Kosten vorgenommen, anstatt wie in der nationalen Ertragswertberechnung von durchschnittlichen, aus Erfahrung abgeleiteten Sätzen zu arbeiten.²⁴

Die deutsche Praxis ist der in Österreich praktizierten sehr eng verwandt, sodass sich auch bei Betrachtung der Bewirtschaftungskosten ein Blick über die Grenzen lohnt und gegebenenfalls gewonnene Erkenntnisse sodann nur noch auf die Österreichischen Umstände angepasst werden müssen.

Bei den Verwaltungskosten wird im Wohnbereich üblicherweise ein Betrag je Wohneinheit verwendet (Simon in Simon/Kleiber hrsg.: 1619ff), anstatt über Prozentansätze vom Ertrag zu kalkulieren; auch für Instandhaltungskosten (gemäß DIN 31051) gibt es aussagekräftige Auswertungen die mit Ansätzen pro m² Wohnfläche arbeiten und nach Baualter der Immobilie gestaffelt sind.²⁵

Oscar-Studie

Hinsichtlich der „Nebenkosten“ bürogenutzter Immobilien ist 2010 bereits zum 15. Mal der OSCAR (Office Service Charge Analysis Report) erschienen, der von Jones Lang LaSalle und Neumann & Partner CREIS – Real Estate Solutions herausgegeben wird und als kostenpflichtiger Download bezogen werden kann.

Es handelt sich dabei um eine der bekanntesten Quellen für Benchmarks in Zusammenhang mit Büroimmobilien, die – auf österreichische Gegebenheiten angepasst – auch in der nationalen Immobilienbewertung eine gewisse Verbreitung gefunden hat.

Grundlage der Auswertung sind 439 untersuchte Bürogebäude mit einer

²⁴ Roth in „Der Sachverständige“, Heft 2/2003: 78

²⁵ Vgl. Kleiber (2002): 1611-1623; Metzger (2008): 85-86

Gesamtnutzfläche von 5,88 Mio. m².

Bei 258 dieser Objekte wurde eine Nebenkostenanalyse, bei 181 eine Vollkostenanalyse erstellt.

Die einzelnen Objekte wurden dabei in Größenklassen (1000m²-5000m², 5000m²-10.000m², 10.000m² - 20.000m², 20.000m² bis 50.000m² und über 50.000m²) eingeteilt, drei Qualitätsstufen (einfach, mittel, hoch) zugeordnet und jeweils für die fünf wichtigsten Deutschen Bürostandorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) segmentiert dargestellt.

Im Rahmen der Nebenkostenanalyse erfolgt die Erhebung der folgenden Kostenpunkte: Öffentliche Abgaben, Versicherung, Wartung, Strom, Heizung, Wasser, Kanal, Reinigung und Bewachung, Verwaltung und Hausmeister sowie „Sonstiges“ (nicht näher definiert) zusammen.

Im Wesentlichen sind darin also die Betriebs- und Verwaltungskosten nach Österreichischem Verständnis erfasst.

Im Rahmen der Vollkostenanalyse werden eigengenutzte Objekte beleuchtet, wobei über die Nebenkosten hinaus die beim Eigentümer verbleibenden Bewirtschaftungskosten betrachtet werden; darunter fallen neben nutzerspezifischen Betriebskosten auch bauliche Instandhaltungskosten, sowie Abschreibung für Abnutzung (AfA).

5 Ergebnisse der untersuchten Bewirtschaftungskosten - Wien

5.1 Gebäude bis 1945

Beim zu Vergleichszwecken über einen Zeitraum von 10 Jahren (1999 bis 2009) untersuchten Gebäudebestand handelt es sich es sich um Wiener Liegenschaften in ordnungsgemäßem Zustand ohne großen Investitionsrückstau. Der beobachtete Datenbestand besteht aus 210 Liegenschaften und rd. 460.000m² in 1999 und entwickelt sich auf 224 Liegenschaften mit ca. 490.000m² in 2009, wobei der Großteil des Datenbestandes über den Beobachtungszeitraum konstant bleibt.

Die älteste Liegenschaft wurde in 1690 errichtet, die jüngste Liegenschaft datiert aus dem letzten Kriegsjahr 1945.

Um die Aussagekraft der Auswertung zu erhöhen wurde der Bestand in Größenklassen (bis 1.000m², von 1.000m² bis 5.000m², von 5.000m² bis 10.000m² und über 10.000m²) eingeteilt, sowie entsprechend der überwiegenden Nutzungskategorie in die Segmente Wohnnutzung, Mischnutzung, Büronutzung sowie Wohnungseigentum eingeteilt.

In die Gebäudekategorie bis 1945 fällt das typische „Wiener Zinshaus“, welches oftmals – besonders in den inneren Bezirken – eine Mischnutzung mit Büros und Geschäftsflächen aufweist; mehr als die Hälfte der Gebäude wurde diesem Gebäudetypus zugeordnet, wobei sich nach Einschätzung des Autors – wie später zu belegen sein wird – in den jeweiligen Größenklassen keine namhaften Auswirkungen bei den Bewirtschaftungskosten im Vergleich zu den „nutzungsreinen“ Wohnliegenschaften ergeben sollte, sofern es sich dabei um kleinere Liegenschaften handelt; allerdings ist zu erwarten, dass teilweise oder überwiegend gewerblich genutzte Liegenschaften höhere Erträge abwerfen werden, als solche reiner Wohnimmobilien, da im Beobachtungszeitraum der Gebäude bis 1945 fast ausnahmslos MRG-Vollanwendung und damit bei Wohnobjekten die Mietzinsbildung gemäß Kategorie oder Richtwert zu erfolgen hat, wohingegen bei gewerblich genutzten Objekten vom angemessenen Mietzins ausgegangen werden darf, der in aller Regel höher sein wird (§ 16 Abs. 4 MRG). Ein weiterer dafür verantwortlicher Faktor mag die Bestandsdauer sein: während bei Wohnungen

immer noch ein hoher Anteil von Altverträgen mit besonders niedrigen Mietzinsen gegeben ist, erwartet der Autor bei gewerblichen Nutzungen eine durchschnittlich kürzere Bestandsdauer, sodass im Rahmen eines Mieterwechsels (ggf. nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen) eine Erhöhung der Miete stattfinden kann.

Die typische Gebäudegröße der Gebäude bis 1945 liegt zwischen 1.000 und 5.000m², sodass mehr als die Hälfte der untersuchten Gebäude diesem Größensegment zugeordnet werden können. Gebäude unter 1.000m² sind überwiegend Wohn – oder Mischnutzung zuzuordnen, wohingegen bei Gebäuden mit Nutzflächen über 5.000m² der Anteil gewerblicher Nutzung deutlich zunimmt.

Im Einzelnen stellen sich die Ergebnisse der Untersuchung wie folgt dar:

5.1.1 Wohngebäude bis 1945

Der Bestand ist durch relativ geringe Erträge geprägt (durchschnittlich über den Beobachtungszeitraum von 10 Jahren ca. € 49/m² p.a, der sich in dieser Zeit von einem sehr niedrigen Niveau von ca. € 25/m² p.a. um über 140% auf ca. € 60/m²p.a gesteigert hat). Der Grund für die niedrigen Mieten liegt in der Tatsache begründet, dass es sich bei Gebäuden der hier untersuchten Baujahre bis 1945 um Wohngebäude handelt und die Mietzinse den Regeln des MRG entsprechend gebildet werden müssen (im Regelfall alte Kategoriemietzinse bzw. Richtwertmietzinse).

Die bemerkenswerte Steigerung der Mieten liegt zwar deutlich über der Zuwachsrate des Verbraucherpreisindex (VPI) bzw. des Baupreisindex (BPI) (ca. 24 % bzw. 30%) ist jedoch in Relation zum geringen Ausgangsniveau im Zusammenhang mit gesetzlich angeordneten Mietzinsbeschränkungen zu sehen, sodass die Mieten durchschnittlich immer noch deutlich unter Marktniveau liegen.

Die Bewirtschaftungskosten im weiteren Sinne stellen sich wie folgt dar: die im Regelfall vom Mieter zu tragenden Betriebskosten (die im MRG in Hinblick auf die absolut überwiegende Anzahl der Gebäude des Beobachtungszeitraumes bis 1945 taxativ aufgeführt sind) sind im Beobachtungszeitraum um ca. 25% gestiegen, und zwar ausgehend von einem Niveau von ca. € 16/m² p.a auf knapp € 20/m² p.a. – diese Entwicklung läuft damit zwischen der Steigerungsrate des VPI mit ca. 24% und liegt unter jener des BPI mit ca. 29,7%.

In Hinblick auf die deutlich stärker gestiegenen Mietpreise hat der

Betriebskostenanteil an der Gesamtmiete für die Mieter daher deutlich abgenommen, nämlich von rund 63% auf ca. 33% am Ende des Beobachtungszeitraumes.

Bewirtschaftungskosten Vermieter:

Die für die Immobilienbewertung primär relevanten vom Vermieter zu tragenden, da nicht auf den Mieter überwälzbaren Betriebskosten haben sich wie folgt entwickelt: Ausgehend von einem Anteil von über 13% der Roherträge zu Beginn des Beobachtungszeitraumes konnten die Bewirtschaftungskosten in weiterer Folge auf ca. 5% zu Ende des 10-jährigen Beobachtungszeitraumes gedrückt werden; wie bereits bei den Betriebskosten der Mieter erwähnt hat diese starke Abnahme zu einem hohen Grad mit dem 140% Anstieg der Mieterträge zu tun aber auch in absoluten Zahlen ergibt sich eine Abnahme von ca. 18%.

Die Gründe dafür liegen nach Ansicht des Autors in einer deutlich professionelleren und effizienteren Bewirtschaftung und in optimierter Mietvertragsgestaltung, im Zuge derer bei Neuvermietungen versucht wird, das gesetzlich zulässige Maximum an Bewirtschaftungskosten auch tatsächlich auf den Mieter zu überwälzen, was im Rahmen von Altverträgen vermutlich nicht durchgängig der Fall war.

Darüber hinaus wurden über den Beobachtungszeitraum ca. 30% der Roherträge in ordentliche und außerordentliche Instandhaltung investiert, sodass die Gebäude in Zusammenspiel mit Sanierungen (die für die Mietenentwicklung hauptverantwortlich ist) aufgewertet wurden und daher sehr kurze Leerstands- Zeiten und Kosten anfallen.

Die Instandhaltungskosten sind über den Beobachtungszeitraum betrachtet relativ unverändert geblieben und liegen bei durchschnittlich etwa € 9/m² p.a. wobei der Anteil an den Roherträgen infolge der Mietenentwicklung von ca. 36% auf ca. 16% gesunken ist, und sich der Anteil an den Herstellungskosten bzw. der absolute Betrag relativ unverändert präsentiert.

Nach Ansicht des Autors liegt die Stagnation der Instandhaltungskosten in einer optimierten Bewirtschaftung begründet, bzw. auch darin, dass es sich bei den untersuchten Häusern grundsätzlich um gepflegte Gebäude ohne wesentlichen Sanierungsbedarf in der Gebäudesubstanz (nicht aber den einzelnen Mietobjekten) handelt und somit mit laufender Investition bzw. Verbesserung des Gebäudes immer

weniger laufender Instandhaltungsaufwand zu tätigen ist. Die ebenfalls über den Beobachtungszeitraum untersuchten außerordentlichen Instandhaltungskosten schwanken relativ stark und liegen durchschnittlich bei ca. 10% der Roherträge, was knapp € 5/m² p.a entspricht.

Wohngebäude bis 1945 – bis 1.000m² Nutzfläche

Der Anstieg der Mieten fiel in diesem Größensegment mit ca. 44% deutlich geringer aus als in der Gesamtbetrachtung aller Wohngebäude; die Miete entwickelte sich bei den beobachteten Objekten von durchschnittlich ca. € 23/m² auf ca. € 33/m² p.a und liegt damit absolut gesehen bei nur etwas mehr als der Hälfte des Mietzinses im Gesamtbestand Wohnen in Gebäuden bis 1945, welcher bei ca. € 60/m² liegt. Der Grund für die niedrigen Mieten liegt vermutlich in der Bewirtschaftung: je größer die Liegenschaften sind, desto interessanter sind diese für institutionelle Investoren bzw. professionelle Vermieter, die in der Regel danach trachten, das Gebäude zu sanieren, Wohnungen freizumachen und auf einen modernen Standard anzuheben und danach höhere Mieten zu lukrieren, wohingegen dies bei kleineren Liegenschaften weniger häufig der Fall ist.

Aufzüge waren in den untersuchten Gebäuden dieses Flächensegments nicht vorhanden.

Die Betriebskosten der Mieter liegen im Durchschnitt über den Beobachtungszeitraum bei ca. € 19/m² und stiegen von durchschnittlich ca. € 16/m² auf ca. € 23/m² p.a.; damit machen die Betriebskosten einen Betrag von durchschnittlich rund 70% der Roherträge aus, wobei dieser Anteil nur sehr mäßig um ca. 3 Prozentpunkte von rd. 72% auf rund 69% gesunken ist; der Anteil an den Herstellungskosten ist stabil bei rund 1% verblieben.

Die Bewirtschaftungskosten der Bestandgeber lagen über den Beobachtungszeitraum bei durchschnittlich € 2,50/m² p.a, wobei dies einen Rückgang von ca. 36% ausgehend von anfänglich € 3,40/m² p.a bedeutet; bezogen auf die Roherträge sank der Anteil somit von ca. 15% auf ca. 7%.

Die Instandhaltungskosten lagen bei durchschnittlich bei ca. € 13/m² p.a. was ungefähr 0,7% der Herstellungskosten entspricht, wobei sich ausgehend von den Durchschnittswerten Schwankungsbreiten zwischen ca. 0,6% und 0,9% gezeigt haben. Bezogen auf die Roherträge sank der Anteil von ca. 65% auf rund 40%. An

außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchschnittlich ca. 5,30/m² p.a aufgewendet, dies entspricht durchschnittlich über den Beobachtungszeitraum einem Anteil von ca. 20% der Roherträge bzw. ca. 0,3% der Herstellungskosten.

Wohngebäude bis 1945 – über 1.000m² bis 5.000m² Nutzfläche

Über den Beobachtungszeitraum entwickelten sich die Mieterträge auf einen Durchschnittswert von ca. € 60/m² p.a. und konnten sich damit deutlich besser entwickeln, als beider kleineren Klasse an Objekten.

Die an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten entwickelten sich fast parallel zum VPI von ca. € 15/m² auf ca. € 19/m² p.a., wobei die durchschnittlich einem Anteil von ca. 30% der Roherträge entspricht.

Die nicht weiterverrechenbaren Betriebskosten des Bestandgebers beliefen sich auf durchschnittlich ca. € 2,60/m² p.a., was durchschnittlich ungefähr 0,1% der Herstellungskosten (zwischen ca. 0,05 und 0,18%) bzw. auf den Rohertrag bezogen ca. 5% entspricht.

Bei den Instandhaltungskosten schwanken die erhobenen Durchschnittswerte zwischen ca. € 5/m² und ca. € 13/m² p.a. und ergeben einen Mittelwert von ca. € 7/m² p.a., womit diese Werte durchschnittlich ca. 12% der Roherträge oder 0,4% der Herstellungskosten betragen. An außerordentlichen Instandhaltungskosten wurden durchschnittlich ca. € 5/m² p.a. erhoben, was ca. 8% der Roherträge oder 0,2% der Herstellungskosten bedeutet.

Wohnobjekte – Fazit

Aufgrund der durchschnittlich relativ ertragsschwachen Gebäude und der Tatsache, dass es daher bei den Mieterträgen große prozentuelle Schwankungen bei relativ geringen absoluten Abweichungen gibt (z.B. ist bei einer Steigerung der Erträge von € 20/m² p.a. um nur € 10/m² p.a. bereits eine Steigerung von 50% verbunden) ist eine Ableitung der Bewirtschaftungskosten aus den Roherträgen nicht sinnvoll.

Die Darstellung der Instandhaltungskosten und der nicht an Mieter verrechenbaren Bewirtschaftungskosten ist daher im dargestellten Immobiliensegment besser über

einen Prozentansatz an den Herstellungskosten zu erfassen, bzw. über pauschale Quadratmeteransätze.

Nach den erhobenen Werten erscheint diesbezüglich ein Ansatz von € 2,60/m² p.a. für nicht weiterverrechenbare Bewirtschaftungskosten des Vermieters angebracht, wobei sich nur geringfügige Abweichungen in den beiden untersuchten Größenklassen feststellen ließen.

Die Instandhaltungskosten schwankten über den Beobachtungszeitraum in Ihren Durchschnittswerten viel stärker und es war auch sichtbar, dass bei kleineren Gebäuden durchschnittlich betrachtet höhere Instandhaltungskosten aufgelaufen waren.

Sinnvolle Größenordnungen sollten bei ca. € 10/m² pa. liegen, bei Gebäuden unter 1.000m² eher höher (€ 13/m²), bei größeren Gebäuden weniger (€ 7/m²).

Die außerordentlichen Instandhaltungskosten schwanken naturgemäß besonders stark; durchschnittlich konnten diese im beobachteten Segment mit ca. € 5/m² p.a. festgestellt werden.

Hinsichtlich der Ableitung aus den angesetzten Herstellungskosten ergibt sich bei den nicht weiterverrechenbaren Bewirtschaftungskosten der Vermieter eine sinnvolle Größenordnung von ca. 1,4 %.

Die Instandhaltungskosten schwankten über den Beobachtungszeitraum deutlich stärker und bewegten sich durchschnittlich über den Beobachtungszeitraum in einer Größenordnung von ca. 2,5 bis 9 % der Herstellungskosten.

Die außerordentlichen Instandhaltungskosten fielen über den 10-jährigen Beobachtungszeitraum mit ca. 2,6 % an.

Die Gesamtkosten der Vermieter, die nicht an den Bestandnehmer weiter verrechnet werden konnten, bzw. die durch ordentliche und außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich waren beliefen sich durchschnittlich auf ca. 9 % der Herstellungskosten bzw. rund € 18/m² p.a.

5.1.2 Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 – alle Größenklassen

Aufgrund der Tatsache, dass sich die Mieterträge dieser Liegenschaftsklasse nicht nur aus der Vermietung von Wohnungen zusammensetzen, sondern auch aus Vermietungen von Geschäftsflächen und Büros im Gebäude, liegen die Mieten durchschnittlich höher als bei reinen Wohnhäusern, die aufgrund der dem Baualter entsprechend gegebenen Reglementierungen der Miethöhe (Richtwert, Kategoriemietzins) das mögliche Marktniveau in geringerem Maße ausschöpfen können. Die Mietzinsbildung ist bei gewerblich genutzten Objekten vielmehr in der Regel auf Basis der „angemessenen Miethöhe“ vorzunehmen.

Im untersuchten Gesamtbestand ergibt sich ein durchschnittlicher Mietertrag über alle Gebäudegrößen von ca. € 77/m² und Jahr, wobei die Größenklasse bis 1.000m² die geringsten und die Größenkategorie zwischen 5.000m² und 10.000m² den höchsten Durchschnittsertrag erwirtschaftet hat.

Die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten zeigen sich über den Beobachtungszeitraum kaum verändert – die prozentuelle Zunahme belief sich auf ca. 25%, und damit unwesentlich über der Entwicklung des VPI und verlief von ca. € 16/m² auf ca. € 20/m².

Durch das parallel festgestellte Mietenwachstum von ca. 55% (nach Vermutung des Autors hauptsächlich durch Sanierung und Neuvermietung von Mietobjekten verursacht) sanken die Betriebskosten von anfänglich ca. 28% auf ca. 22 % der Roherträge.

In Hinblick auf die vom Vermieter zu tragenden, nicht weiter verrechenbaren Bewirtschaftungskosten ergab sich ein durchschnittlicher absoluter Betrag von ca. € 4/m² p.a., was einem Anteil von ca. 5% der Roherträge bzw. ca. 4,5 ‰ der Herstellungskosten entspricht.

Die Instandhaltungskosten wurden mit ca. € 5/m² p.a. erhoben, wobei diese über den Beobachtungszeitraum kaum verändert zeigen; dies entspricht zwischen ca. 6% und ca. 8% der Roherträge bzw. zwischen ca. 2,5 ‰ und 3,5 ‰ der Herstellungskosten.

An außerordentlichen Instandhaltungskosten wurden durchschnittlich ca. € 9,5/m² p.a. aufgewendet – dies entspricht ca. 13% der Roherträge bzw. ca. 5 ‰ der Herstellungskosten.

Gemischt genutzte Gebäude bis 1945– bis 1.000m²

Die untersuchten Gebäude weisen einen deutlich niedrigeren Durchschnittsertrag auf, als der Gesamtbestand an gemischt genutzten Gebäuden; die Entwicklung der Mietzinse lag diesbezüglich unter der Entwicklung des VPI bzw. des BPI; vermutlich wurden bei diesen kleinen Liegenschaften nicht dieselben professionellen Optimierungsbemühungen unternommen, die zu den relativ deutlichen Mietensteigerungen bei den größeren Liegenschaften geführt haben. Insofern ergibt sich ein ähnliches Bild wie bei den untersuchten Wohngebäuden bis 1000m² Nutzfläche.

Die von den Mietern zu entrichtenden Betriebskosten unterscheiden sich kaum vom Gesamtbestand; auch die vom Vermieter zu tragenden, nicht überwälzbaren Bewirtschaftungskosten liegen mit ca. € 3,7/m² nur unwesentlich unter dem Ergebnis des Gesamtbestandes.

Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf ca. € 8/m² p.a. was einem Anteil von ca. einem Viertel der Roherträge entsprach, wobei dieser Anteil aufgrund der steigenden Mieteinnahmen über den Beobachtungszeitraum kontinuierlich gesunken ist; bezogen auf die Herstellungskosten lag der Anteil der Instandhaltungsaufwendungen bei ca. 4%; an a.o. Instandhaltungskosten wurde ein Betrag von rund € 3/m² p.a. aufgewendet, der über den Beobachtungszeitraum naturgemäß starken Schwankungen unterlag.

Gemischt genutzte Gebäude bis 1945– bis 5.000m²

Der untersuchte Gebäudebestand weist einen über den Beobachtungszeitraum fast doppelt so hohen Durchschnittsmietzins auf wie die Gebäudeklasse bis 1.000m², und liegt jedoch mit ca. €66/m² p.a. noch leicht unter dem Durchschnittswert aller untersuchten Gebäude mit gemischter Nutzung. Diese Beobachtung war bereits bei Wohngebäuden zu machen und spricht dafür, dass größere Gebäude sich besser für eine Optimierung durch professionell agierende Eigentümer eignen, als kleine Liegenschaften.

Bei den Betriebskosten, die durch die Mieter zu tragen waren, zeigte sich ein um durchschnittlich ca. € 2/m² p.a. geringeres Kosteniveau als bei Liegenschaften bis 1.000m², während sich dieses mit ca. € 17/m² ca. €1/m² unter dem Durchschnittswert für alle gemischt genutzten Immobilien bewegt.

Hinsichtlich der vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten zeigt sich ein dem Gesamtbestand an gemischt genutzten Immobilien entsprechender Durchschnittswert von ca. € 4/m² p.a, was geringfügig mehr als bei sehr kleinen Liegenschaften darstellt, in Relation zum (höheren) Rohertrag jedoch ein günstigeres Verhältnis von ca. 6% ergibt (Gesamtbestand gemischt genutzte Immobilien ca. 5%). In Bezug auf die Herstellungskosten liegt die beobachtete Durchschnittsbenchmark bei ca. 2%.

Auch in Hinblick auf die Instandhaltungskosten ergibt sich ein ungefähr dem Durchschnittsbestand entsprechender Wert von ca. € 5/m² p.a. wohingegen an außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen ca. € 11/m² p.a. aufgewendet wurden, was ungefähr dem doppelten der Aufwendungen im Zusammenhang mit kleinen Objekten entspricht und auch um ca. € 2/m² p.a. über dem Durchschnittswert für alle Liegenschaften.

Gemischt genutzte Gebäude bis 1945– über 5.000m²

Diese Gebäudeklasse hat sich im ausgewählten Gebäudebestand als jene mit den durchschnittlich höchsten Mieterträgen herausgestellt; nach Ansicht des Autors liegt dies darin, dass in der untersuchten Baujahresklasse bis 1945 in aller Regel nur sehr repräsentative und hochwertige Gebäude (Palais etc.) Nutzflächen über 5.000m² aufweisen und diese Gebäude natürlich heute einerseits höhere Mietpreise am Markt erzielen lassen als ein durchschnittliches Zinshaus, bzw. auf der anderen Seite auch von besonders aktiven Eigentümern gekauft/bewirtschaftet und optimiert werden.

Demgemäß lag der beobachtete Jahresdurchschnittsertrag bei ca. € 140/m², wobei jedoch schon im ersten Jahr der Untersuchung fast €120/m² gegeben waren, sodass sich insgesamt (trotz intensiver Bewirtschaftung) nur ein Mietenwachstum von ca. 33% über den Beobachtungszeitraum auf ein Endniveau von ca. € 160/m² p.a. ergeben hat bzw. in der Gebäudeklasse über 10.000m² von € 87 auf € 133/m² p.a.

Hinsichtlich der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten zeigt sich ein Durchschnittswert von ca. € 20/m² p.a.- dies bedeutet ca. € 2/m² p.a höhere Betriebskosten als der Durchschnitt.

Die vom Vermieter aufzuwendenden Bewirtschaftungskosten lagen bei durchschnittlich € 3/m² p.a. um ca. € 1/m² p.a. niedriger als der Durchschnittswert und auch die Instandhaltungskosten liegen mit durchschnittlich ca. € 4/m² p.a. um €1/m² unter dem Durchschnittswert; im Vergleich mit den Jahresroherträgen liegen die Aufwendungen daher mit ca. 3% unter der Hälfte des durchschnittlich aufgewendeten Betrages von ca. 7% der Jahresroherträge; bezogen auf die Herstellungskosten ergibt sich eine geringere Diskrepanz, die bei ca. 2 zu 3 ‰ beobachtet werden konnte.

Auch die außerordentlichen Instandhaltungskosten lagen mit ca. € 8/m² p.a unter dem Durchschnitt der gesamten beobachteten Gebäude.

Nach Vermutung des Autors liegt der Grund dafür in sehr hohen Investitionen gerade in diesen, den historisch wertvollsten und kostbarsten Gebäudebestand, sodass zwar die Bewirtschaftung für die Vermieter vergleichsweise günstig ausfällt und die möglichen Mieterträge deutlich höher sind als im durchschnittlichen Gebäudebestand, dem jedoch entsprechende Sanierungskosten gegenüber gestanden waren, ein Rückschluss auf die Gesamtertragssituation aus diesen Zahlen daher nicht möglich ist.

Da es sich bei den genannten Gebäuden um teilweise historisch wertvolle, hochwertige Bausubstanz handelt, ist der hier zu Vergleichszwecken eingeführte Neuerstellungskostenansatz in Hinblick auf einen großen Teil des Gebäudebestandes nach Ansicht des Autors nicht ganz korrekt und soll hier vor allem als Richtgröße eingeführt bleiben.

Gemischt genutzte Objekte – Fazit

In einer Gegenüberstellung der untersuchten, gemischt genutzten Objekte zeigt sich, dass die Höhe der vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten mit zunehmender Größe des Objektes eher sinkt und sich über den

Beobachtungszeitraum insgesamt in einer Bandbreite zwischen ca. € 3/m² und ca. € 5/m² p.a. zu liegen kommt.

Hinsichtlich der Instandhaltungskosten ist ebenfalls sichtbar, dass größere Einheiten durchschnittlich geringere Werte aufweisen, als kleinere Einheiten.

Bei den außerordentlichen Bewirtschaftungskosten lässt sich keine Tendenz ablesen; die höchsten Werte wurden bei der Gebäudeklasse der Liegenschaften von 1.000m² bis 5.000m² abgelesen, die niedrigsten bei kleinen Liegenschaften; eine Ursache dafür liegt vermutlich auch in der (einfachen) technischen Ausstattung dieser Liegenschaftsklasse (keine Aufzüge in den beobachteten Liegenschaften bis 1.000m²).

Bezogen auf den Liegenschaftsertrag zeigen sich je nach Objektgröße Werte zwischen durchschnittlich 2,5 bis 11% der Roherträge.

Die in den einzelnen Objektklassen aufgewendeten Anteile an den Roherträgen zum Zweck der Instandhaltung der Liegenschaft verliefen über den beobachteten Zeitraum relativ konstant, zeigten allerdings aufgrund der sehr unterschiedlichen Ertragssituation stark abweichende Werte zwischen den Objektkategorien.

Die naturgemäß stark schwankenden a.o. Instandhaltungskosten lagen durchschnittlich über den Beobachtungszeitraum bei Werten zwischen ca. € 5,5 und € 11/m² p.a.

Aufgrund der zwischen den einzelnen Objektklassen sehr stark schwankenden Ertragssituation ergab sich auf Grundlage eines Vergleichs mit Anteilen an den Herstellungskosten ein über den Beobachtungszeitraum zwischen den Objektklassen prozentuell gesehen geringerer Unterschied: zwischen 1,8 und 2,6 ‰ der Herstellungskosten und damit ca. 18%, gegenüber ca. 63% Differenz bei Betrachtung der Roherträge.

Die Instandhaltungskosten schwankten in Bezug auf die Herstellungskosten je nach Objektkategorie zwischen ca. 1 und 4,5‰, prozentuell damit deutlich weniger als in Hinblick auf die Roherträge.

Auch die stark schwankenden a.o. Instandhaltungskosten zeigten sich – eben aufgrund der unterschiedlichen Ertragsstruktur – hinsichtlich der Herstellungskosten zwischen den einzelnen Objektkategorien besser ableitbar, als aus den Roherträgen.

5.1.3 Bürogebäude bis 1945 – alle Größenklassen

Die überwiegend zu Bürozwecken genutzten Gebäude der untersuchten Baujahresklasse bis 1945 zeigten durchschnittlich höhere Erträge und Mieter-Betriebskosten als überwiegend zu Wohnzwecken oder gemischt genutzte Liegenschaften derselben Baujahresklasse.

Die vom Vermieter zu tragenden, nicht auf die Mieter überwälzbaren Bewirtschaftungskosten waren mit durchschnittlich ca. € 1,50/m² p.a deutlich geringer, als bei gemischt genutzten bzw. überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden.

Nach Ansicht des Autors liegt die Vermutung nahe, dass dies mit den durchschnittlich deutlich größeren Mieteinheiten zusammen hängt und mit der Tatsache, dass dieser Nutzungsklasse im Beobachtungszeitraum ausschließlich Gebäude zugeordnet wurden, die eine Nutzfläche von mehr als 1.000m² aufwiesen und der Zusammenhang niedrigerer Bewirtschaftungskosten bei größeren Objekten bereits bei den gemischt genutzten und den zu überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden aufgefallen war.

In Bezug auf den Anteil an den Rotherträgen liegt der Anteil der nicht überwälzbaren Bewirtschaftungskosten bei rund 2% gegenüber gut 5% bei gemischt genutzten bzw. über 5,5 % bei zu Wohnzwecken genutzten Objekten; bezogen auf die Herstellungskosten stellt sich das Verhältnis mit ca. 1‰ bei Büroobjekten zu ca. 4‰ bei gemischt genutzten und ca. 1,5‰ bei zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden dar.

Auch hinsichtlich der Instandhaltungskosten wurden bei den zu Bürozwecken genutzten Gebäuden durchwegs geringere Ansätze ausgemacht: insgesamt wurden diesbezüglich rund € 2/m² p.a aufgewendet, entgegen ca. € 5/m² p.a bei gemischt genutzten bzw. sogar € 9/m² p.a bei Wohngebäuden; in Bezug auf die Rotherträge ergibt sich damit ein Anteil von nur rund 3% gegenüber 7% bzw. 19%; dargestellt in Promille der Herstellungskosten ergibt sich ein Verhältnis von rund 1‰ bei Büroobjekten zu 3‰ bei gemischt genutzten bzw. 5‰ bei zu Wohnzwecken verwendeten Gebäuden.

Die außerordentlichen Bewirtschaftungskosten wiederum haben mit durchschnittlich ca. € 16/m² p.a in absoluten Zahlen gegenüber ca. € 9,50/m² bei gemischt genutzten

Liegenschaften bzw. € 5/m² bei Wohnobjekten einen deutlich höheren Anteil an den gesamten Aufwendungen des Vermieters. Bezogen auf den Ertrag ergeben sich rund 19% gegenüber ca. 13% bzw. 10% bei Wohngebäuden; in Relation zu den Errichtungskosten bedeutet dies einen Anteil von rund 9‰ gegenüber ca. 5‰ bzw. 2,5‰ bei Wohnobjekten.

Bürogebäude bis 1945 – bis 5.000m²

Die untersuchten Gebäude der Größenklasse bis 5.000m² zeigte einen im Vergleich zum Durchschnitt aller Büroobjekte dieser Baujahresklasse höhere Durchschnittsmiete von ca. € 150/m² zu ca. € 90/m²p.a.; die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten waren ebenfalls höher als der Durchschnittswert und zeigten sich mit ca. € 19/m² gegenüber ca. € 14/m²p.a.

Die nicht weiter verrechenbaren Bewirtschaftungskosten waren ebenfalls höher als der Durchschnitt und beliefen sich auf ca. € 3/m² pa. und damit auf den doppelten Wert des Durchschnitts in dieser Objektkategorie. Bezogen auf die Roherträge ergibt sich daraus ein Ansatz von 2% bzw. 1,5‰ in Bezug auf die Herstellungskosten.

Die Investitionskosten fielen mit rund € 4/m² p.a. ebenfalls fast doppelt so hoch aus wie im Durchschnitt und erreichten damit ca. 3% der Reinerträge oder 2,5‰ der Herstellungskosten; die außerordentlichen Bewirtschaftungskosten lagen mit ihrem absoluten Wert ungefähr auf dem Durchschnittswert der Objektkategorie, was jedoch durch den höheren Durchschnittsertrag einen geringeren Anteil an den Roherträgen von ca. 10% darstellt.

Bürogebäude bis 1945 – 5.000 bis 10.000m² und über 10.000m²

Im Vergleich zur Größenkategorie bis 5.000m² ergeben sich niedrigere Erträge, bei den beobachteten Gebäuden über 10.000m² (die allerdings aufgrund der Nutzerstruktur überwiegend nicht zu Marktmieten vermietet sind) sogar relativ deutlich; die Betriebskosten sind mit durchschnittlich ca. € 20/m² p.a. bei den Gebäuden zwischen 5.000 und 10.000 fast identisch mit jenen unter 5.000m², lediglich die beiden untersuchten Großobjekte (zusammen verfügen diese über eine Nutzfläche von fast 80.000m²) sind diese aufgrund nur weniger Großmieter mit nur €

10/m² p.a. angefallen.

Die nicht weiterverrechenbaren Bewirtschaftungskosten beliefen sich bei den beobachteten Größenkategorien auf ca. € 2,50/m² p.a. für die Größenklasse über 10.000 und nur € 0,90/m² p.a. bei den Liegenschaften zwischen 5.000 bis 10.000m².

Bezogen auf den Rohertrag ergibt sich daher zwischen diesen Größenklassen innerhalb nur einer Nutzungsart sehr breite Spielräume zwischen ca. 0,7% und 6% der Roherträge bzw. ca. 0,5 und 1,5 % der Normalherstellungskosten.

Die Instandhaltungskosten schwanken innerhalb der untersuchten Größenklassen weniger stark; diese liegen bei den untersuchten Gebäuden von 5.000 bis 10.000m² bei ca. € 2,80/m² p.a. und ca. € 1,50/m² p.a. bei Gebäuden über 10.000m²; bezogen auf die Erträge bzw. die Herstellungskosten ergibt dies einen Anteil von 2 bzw. 3% der Roherträge und 1 bzw. 1,5‰ der Herstellungskosten im Vergleich zu ca. 3% und 2‰ bei den Bürohäusern unter 5.000m².

Hinsichtlich der außerordentlichen Bewirtschaftungskosten wurde in der Größenklasse von 5.000 bis 10.000m² ein besonders hoher Aufwand erhoben, der sich aus drei Jahren ableitet, in denen umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen in den beobachteten Gebäuden (in diesem Segment standen nur 4 Bürogebäude zur Verfügung) erforderlich waren; die Durchschnittsätze über den gesamten untersuchten Bestand an Bürogebäuden sollte jedoch mit annähernd 50 untersuchten Liegenschaften ein aussagekräftiges Bild der durchschnittlichen Ansätze ergeben.

Es zeigten sich mithin sehr breite Spielräume in den einzelnen untersuchten Segmenten und es ist nach Ansicht des Autors daher sehr wichtig, die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten jeweils sehr kritisch in Zusammenhang mit dem jeweiligen Gebäudezustand bzw. der Mieterstruktur zu überprüfen. Grundsätzlich sollten die Aufwendungen bei kleineren Gebäuden höher ausfallen.

Bürogebäude – Fazit

In einer Gegenüberstellung der untersuchten Größenkategorien ergeben sich große Bandbreiten, die nach Ansicht des Autors einerseits mit unterschiedlichen Vermieterphilosophien und den grundsätzlichen Strukturen der Gebäude (Groß bzw. fast Generalmieter versus kleinteilige Vermietungen) bzw. den jeweiligen

Ausgangszustand der untersuchten Gebäude zusammen hängen.

Es erscheint plausibel dabei in einer ersten Annäherung von den erzielten Durchschnittsmietzinsen auszugehen: liegen diese auf Marktniveau werden die Mietobjekte sich in technisch gutem, hochwertig ausgestattetem Zustand befinden und damit im Bereich der nur begrenzt auf die Mieter überwälzbaren Kosten höher liegen, als dies bei zu relativ gesehen einfach ausgestatteten Gebäuden der Fall sein wird.

5.2 Gebäude von 1946 bis 1974

Die von Ende des zweiten Weltkrieges bis zum „Erdölschock“ gebauten Liegenschaften stehen im Ruf in ihrer Bauqualität hinter den davor bzw. danach errichteten Gebäuden zurück zu fallen.

Ob sich dieses (teilweise wohl begründete) Vorurteil in höheren Bewirtschaftungs – und Instandhaltungskosten manifestiert, war eine der Fragen die in Zusammenhang mit der Untersuchung der Kostenstruktur dieser Gebäude geklärt werden sollte.

Ein weiterer Unterschied zu den zuvor ausgiebig untersuchten „Altbauten“ besteht in der MRG-Anwendbarkeit, die bei Gebäuden, welche auf Basis einer Baubewilligung vor dem 8.5.1945 hinsichtlich Mietobjekten in Wohnungseigentum und mit 30.6.1953 hinsichtlich anderer Objekte neu errichtet wurden nicht mehr unumschränkt gegeben ist – sog. „Teilanwendungsbereich, sodass nur die §§ 14,16b, 29 bis 36, 45,46 und 49, nicht aber die restlichen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes des MRG anwendbar sind – somit sind im Rahmen des allgemeinen Zivilrechts (und des Konsumentenschutzgesetzes als Sonderschutzgesetz) Regelungen über die Instandhaltung bzw. die Bewirtschaftungskosten zwischen Vermieter und Mieter möglich, die über die Bestimmungen der §§ 3 bis 11 (Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern, sowie die §§ 21ff MRG (Betriebskosten) hinausgehen.²⁶

Bei optimaler Vertragsgestaltung beziehungsweise Durchsetzbarkeit am Immobilienmarkt sollten daher im Vergleich zu Altbauten größere Anteile an den Bewirtschaftungskosten auf die Mieter überwältzt werden können.

²⁶ Stabentheiner 2010: 14; 44

Im Rahmen der gegenständlichen Arbeit wurden zu diesem Zweck insgesamt 21 Liegenschaften mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 145.000m² (2009) untersucht und dabei drei Nutzungskategorien, Wohnen, Büro und gemischte Nutzung zugeordnet.

5.2.1 Wohngebäude von 1946 bis 1974

Wie bereits in den allgemeinen Vorbemerkungen zu dieser Baujahresklasse erwartet, liegen die dem Mieter verrechneten Betriebskosten mit durchschnittlich ca. € 30/m² p.a deutlich über den Beträgen in der vergleichbaren Größenkategorie bei Altbauten (durchschnittlich ca. € 18/m² p.a.). Allerdings sind auch die nicht überwälzten Bewirtschaftungskosten (vermutlich aufgrund der Marktgegebenheiten) höher als bei den ausgewerteten Wohnbauten der Alterskategorie bis 1945, da diese offensichtlich nicht auf die Mieter überwältzt werden konnten; diese wurden mit € 5/m² p.a. erhoben, was ca. 7% der Roherträge bzw. 3 ‰ der Herstellungskosten entspricht; die Instandhaltungskosten waren ebenfalls mit durchschnittlich € 10/m² p.a. deutlich höher als bei Altbauten, dies entsprach ca. 13% der Roherträge bzw. 6‰ der Herstellungskosten. Die a.o. Instandhaltungskosten ergaben sich mit ca. € 2,5/m² p.a. – ungefähr 3% des Jahresrohertrages oder 1,5‰ der Herstellungskosten.

Gemischt genutzte Gebäude von 1946 bis 1974

Die betrachteten gemischt genutzten Gebäude zeigen einen geringfügig höheren Jahresrohertrag, die absoluten Beträge der vom Vermieter getragenen Bewirtschaftungskosten waren jedoch mit ca. € 5/m² p.a. fast identisch; die Instandhaltungskosten fielen mit € 4,50/m² p.a. allerdings nur ca. halb so hoch aus, wohingegen die a.o. Instandhaltungsmaßnahmen mit € 36/m² p.a. fast 36% der Jahresroherträge ausmachten, dies entspricht 23 ‰ der Herstellungskosten.

Insgesamt lagen daher bei dieser Kategorie die dem Bestandsgeber zuzuordnenden Kosten über den ausgewerteten Kostenansätzen bei Gebäuden mit einem Baujahr vor 1945, obwohl theoretisch eine Überwälzung an die Mieter in größerem Ausmaß möglich gewesen sein sollte. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten schwankten über die beobachteten Jahre sehr stark – zum

Teil lag dies an den über die Jahre sehr in sehr unterschiedlicher Höhe angefallenen Kosten der Rechtsvertretung bzw. den Leerstandsbetriebskosten (siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 3).

5.2.2 Bürogebäude 1946 bis 1974 Großmieter

Bei den untersuchten Büroobjekten der Alterskategorie zwischen Baujahr 1946 und 1974 wurde ab 2004 ein großes Bürogebäude mit in die Untersuchung einbezogen, bei welchem ein großer Anteil der Betriebs- Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten direkt von den Mietern getragen werden, sodass sich ab diesem Zeitpunkt eine markante Zäsur in der Auswertung ergibt.

Gerade bei gewerblich genutzten Objekten, die nur dem Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen erscheint es nach Ansicht des Autors daher besonders wichtig, sich über die langfristig marktfähige Kostenverteilung Gedanken zu machen – insbesondere, wenn diese aufgrund einer Sonderkonstellation im Falle einer Drittverwertung wohl nicht mehr wird aufrecht erhalten werden können.

Die Bewirtschaftungskosten soweit diese vom Vermieter zu tragen sind, präsentieren sich aufgrund der Mieterstruktur mit wenigen, sehr großen Mietern als besonders niedrig.

Durchschnittliche Bürohäuser mit einer größeren Anzahl von Mietern liegen nach Ansicht des Autors hinsichtlich Ihrer Kostenstruktur vermutlich näher bei den oben angeführten Vergleichswerten für gemischt genutzte Gebäude, als bei den gegenständlichen Großliegenschaften mit wenigen Mietern und weitgehender Kostenselbsttragung durch den Mieter.

5.3 Gebäude von 1975 bis 1999

Der gegenständliche Gebäudebestand wurde anhand von 31 Liegenschaften mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 170.000m² untersucht (Stand 2009).

Im Unterschied zur Alterskategorie der Gebäude zwischen 1946 und 1974 sollte die Baustruktur moderner und in Hinblick auf gesteigertes Energiebewusstsein beziehungsweise höhere Wartungsfreundlichkeit konstruiert worden sein.

Demgemäß wäre mit entsprechend niedrigen Betriebskosten in diesem Zusammenhang zu rechnen gewesen.

5.3.1 Wohngebäude von 1975 bis 1999

Die Erträge bewegen sich mit durchschnittlich knapp unter € 90/m² und damit ungefähr auf dem Niveau der Neubauten bis 1974, aber deutlich über den Erträgen der Altbauten vor 1945.

Die Kostentragung zwischen Mieter und Vermieter ist im Rahmen des KSchG und des allgemeinen Zivilrechts weitgehend dem Willen der Vertragspartner unterworfen; die oben angeführte Erwartungshaltung, dass die Gebäude im Vergleich zu den vor dem Erdölschock 1973 errichteten Gebäude effizienter seien zeigt sich jedoch nicht in den Kosten des untersuchten Gebäudebestandes; vielmehr liegen die Kosten – abgesehen von den niedrigeren außerordentlichen Instandhaltungskosten – in derselben Größenordnung wie bei den Gebäuden der Baujahre 1946 bis 1974: die vom Mieter zu tragen Betriebskosten wurden mit ca. € 20/m² p.a ermittelt und auch die nicht weiterverrechneten Bewirtschaftungskosten waren mit ca. € 6/m² p.a., entsprechend 7% der Roherträge bzw. 4 ‰ der Herstellungskosten in derselben Größenordnung angesiedelt. Dasselbe gilt auch für die Instandhaltungskosten, die in einer ähnlichen durchschnittlichen Höhe von ca. € 6/m² p.a. erhoben wurden.

Wie bereits erwähnt lagen lediglich die Kosten der außerordentlichen Bewirtschaftungskosten mit durchschnittlich nur € 1/m² p.a in einer deutlich

geringeren Größenordnung, als bei den zuvor gelegenen Baujahreskategorien (entsprechend ca. 1% der Roherträge bzw. 0,5‰ der Herstellungskosten).

5.3.2 Bürogebäude von 1975 bis 1999

Die Erträge der zu Büro Zwecken genutzten Liegenschaften beliefen sich durchschnittlich auf ca. € 115/m² p.a. und lagen damit deutlich höher als der Durchschnitt bei den untersuchten Bürogebäuden mit Baujahr vor 1945, und auch über den Ansätzen für gemischt genutzte Liegenschaften der Baujahre 1945 bis 1974, die nach Ansicht des Autors besser vergleichbar sind, als die auf Großmieter zugeschnittenen Untersuchungsobjekte der Baujahre 1946 bis 1974.

Auch die durchschnittlich beobachteten an die Mieter verrechneten Bewirtschaftungskosten waren mit ca. € 30/m² p.a nicht niedriger als bei der älteren Baukategorie der Liegenschaften bis 1974, wobei allerdings ein möglicherweise höhere Ausstattungsqualität nicht mit berücksichtigt wird.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten konnten durchschnittlich über den Beobachtungszeitraum mit ca. € 7,50/m² p.a erhoben werden, entsprechend rund 7% der Roherträge bzw. 4,5 ‰ der Herstellungskosten; hinsichtlich der Instandhaltungskosten waren lediglich ca. € 1,50/m² p.a., entsprechen 1,5% der Roherträge oder 0,8‰ der Herstellungskosten ermittelt. Auch die außerordentlichen Bewirtschaftungskosten wurden mit nur € 1/m² p.a.,entsprechend 1% der Roherträge bzw. 0,5‰ der Herstellungskosten und damit deutlich unter den Ansätzen der Bürogebäude vor dieser Baujahresklasse ermittelt.

5.4 Gebäude von 2000 bis 2009

Für die Auswertung der jüngsten der gewählten Baujahreskategorie wuchs die Anzahl von zur Verfügung stehenden Objekten schrittweise, wobei die Werte des ersten Jahres in Vollbetrieb häufig durch höhere Leerstände und die Inbetriebnahme des Gebäudes verzerrt sein können. Insgesamt standen 10 Objekte mit einer

Nutzfläche von ca. 74.000m² zur Auswertung zur Verfügung.

Einerseits sollten diese Gebäude den modernsten Anforderungen entsprechen und daher die im Vergleich effizientesten Betriebskosten aufweisen; andererseits sollte auch die Ausstattungsqualität und damit der gebotene Service das höchste Niveau aufweisen, was sich wiederum auch in den Kosten widerspiegeln könnte.

5.4.1 Wohngebäude von 2000 bis 2009

Die untersuchten Wohngebäude wiesen einen durchschnittlichen Rohertrag von ca. € 97/m² p.a. und damit den (erwartetermaßen) höchsten Wert unter allen untersuchten Baujahresklassen auf.

Die den Mietern verrechneten Betriebskosten summierten sich auf durchschnittlich ca. € 19/m² p.a., wohingegen die dem Vermieter verbleibenden nicht weiterverrechneten Bewirtschaftungskosten mit ca. € 5,50/m² p.a, entsprechend ca. 5,5% der Roherträge oder ca. 3 ‰ der Herstellungskosten erhoben wurden; insgesamt liegen diese Kosten somit nicht wesentlich unter den Vergleichswerte der Baujahreskategorie 1946 bis 1974 und 1975 bis 1999.

Die Instandhaltungskosten liegen erwartungsgemäß mit € 4/m² p.a. , entsprechend 4% der Roherträge beziehungsweise 2,5‰ der Herstellungskosten im Vergleich zu den anderen Baujahresklassen ebenso niedrig wie die außerordentlichen Bewirtschaftungskosten, die mit ca. € 1/m² p.a. entsprechen weniger als 1% der Roherträge bzw. 0,5‰ der Herstellungskosten ermittelt werden konnten.

5.4.2 Bürogebäude von 2000 bis 2009

Die beobachteten Bürogebäude zeigen einen Durchschnittsertrag von ca. € 140/m² p.a, die den Mietern verrechneten Betriebskosten belaufen sich auf ca. € 41/m² p.a., wobei sich die Höhe dieser Kosten aus den umfangreichen technischen Einrichtungen bzw. dem gebotenen Servicelevel ergibt und auch berücksichtigt, dass

mittels der üblichen Vollwartungsverträge große Teile der Instandhaltung somit auf die Mieter übertragen ist. Die beobachteten Instandhaltungskosten sind daher mit Ansätzen von durchschnittlich nur ca. € 0,80/m² p.a relativ gering ausgefallen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um neue, nur wenige Jahre bestehende Gebäude handelt, sind allerdings noch keine längeren Durchschnittszeiträume mit aussagekräftigem Datenmaterial vorhanden.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten schwankten über die beobachteten Jahre sehr stark und lagen bei durchschnittlich ca. € 4,80/m² p.a.

5.5 Gesamtübersicht

Die nachstehende Tabelle zeigt nochmals eine kurze Gegenüberstellung der durchschnittlichen Kostenpositionen in den einzelnen untersuchten Objektkategorien und Baujahresklassen.

Es zeigen sich teilweise sehr große Unterschiede in den Bewirtschaftungskosten je nach Objektart und Baujahresklasse, die sich aus den in den einzelnen vorstehenden Kapiteln angeführten Gründen ergeben.

	Wohnen			Gemischt genutzt			Büro		
bis 1945	/m ² p.a	in % Rohertrag	in ‰NHK	/m ² p.a	in % Rohertrag	in ‰NHK	/m ² p.a	in % Rohertrag	in ‰NHK
BK- Vermieter	€ 2,57	5,24	1,39	€ 4,04	5,23	2,18	€ 2,08	2,33	1,08
Instandhaltung	€ 9,01	19,35	4,90	€ 5,24	7,26	2,86	€ 2,43	2,69	1,29
a.o. Instandhaltung	€ 4,79	10,43	2,58	€ 9,44	12,69	4,94	€ 16,10	18,79	8,72
Gesamtkosten	€ 16,37	35,02	8,87	€ 18,72	25,18	9,98	€ 20,60	23,80	11,10
1945 bis 1974	/m ² p.a	in % Rohertrag	in ‰NHK	/m ² p.a	in % Rohertrag	in ‰NHK	/m ² p.a	in % Rohertrag	in ‰NHK
BK- Vermieter	€ 5,04	6,62	3,06	€ 4,77	4,84	3,04	€ 1,27	0,89	0,84
Instandhaltung	€ 9,68	12,78	5,97	€ 4,51	4,60	2,86	€ 0,92	0,71	0,58
a.o. Instandhaltung	€ 2,37	2,95	1,32	€ 36,55	36,25	22,84	€ 1,10	0,63	0,73
Gesamtkosten	€ 17,09	22,35	10,35	€ 45,83	45,70	28,74	€ 3,30	2,23	2,16
1974 bis 1999	/m ² p.a	in % Rohertrag	in ‰NHK	/m ² p.a	in % Rohertrag	in ‰NHK	/m ² p.a	in % Rohertrag	in ‰NHK
BK- Vermieter	€ 6,28	7,20	3,67	keine Werte			€ 7,63	6,63	4,45
Instandhaltung	€ 5,74	6,66	3,39				€ 1,42	1,30	0,83
a.o. Instandhaltung	€ 0,91	1,07	0,54				€ 2,29	1,99	1,28
Gesamtkosten	€ 12,92	14,94	7,61						
1999 bis 2009	/m ² p.a	in % Rohertrag	in ‰NHK	/m ² p.a	in % Rohertrag	in ‰NHK	/m ² p.a	in % Rohertrag	in ‰NHK
BK- Vermieter	€ 5,41	5,60	3,18	keine Werte			€ 4,80	3,45	2,59
Instandhaltung	€ 4,15	4,42	€ 2,46				€ 0,84	0,52	0,43
a.o. Instandhaltung	€ 0,86	0,87	0,50				€ 6,30	4,08	3,06
Gesamtkosten	€ 10,42	10,90	6,14				€ 11,94	8,06	6,08

6 Schlussfolgerungen/Fazit

Die Aufgabenstellung der Arbeit, durchschnittliche Vergleichswerte für Bewirtschaftungskosten für den Österreichischen Markt – repräsentiert durch Wiener Daten – zu gewinnen und mit den in der Literatur genannten Ansätzen zu vergleichen (siehe Aufstellung Kap. 6.2 auf Seite 34) bzw. zu präzisieren hat ergeben, dass die großen, dort genannten Bandbreiten durchaus zurecht bestehen und es Aufgabe des sachkundigen Immobilienbewerter bleibt, den richtigen Ansatz unter Zugrundelegung der konkreten Umstände des Einzelfalles anzuwenden.

Dabei ist zu beachten, dass diese über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie anfallenden Kostenpunkte die Herstellungskosten des Objektes vielfach übersteigen können und zunehmend in den Fokus des Interesses geraten (Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Kosteneffizienz).

Im Zusammenhang mit der Immobilienbewertung werden diese Kosten entweder über Pauschalansätze über Quadratmeterschlüssel, über Anteile am Rohertrag oder an den Herstellungskosten der Baulichkeit berücksichtigt.

Die Bedeutung eines korrekten Ansatzes dieser Kosten ist hoch, zumal diese namhafte Anteile an den Roherträgen erreichen können (im Regelfall gemäß Bienert in Funk/Bienert (2009):346 zwischen 10 und 35%).

Berücksichtigt werden dabei über einen direkten Abzugsposten nur jene Kosten, die nicht an die Mieter verrechnet werden können; dieser Ansatz greift jedoch zu kurz, da einerseits aus Nutzerperspektive die Gesamtmietkosten relevant (und daher bei besonders hohen überwältigten Bewirtschaftungskosten ceteris paribus niedrigere Mieteinnahmen zu erwarten sind) und andererseits in einer immer mehr auf Kosteneffizienz und nachhaltigen Umgang mit Ressourcen ausgerichteten Welt auch das Bewusstsein für steigende Energie und Bewirtschaftungskosten zu nachteiligen Auswirkungen auf den Mietzins führen könnte.

Der grundsätzlichen Frage, welche Bewirtschaftungskosten auf Mieter umgelegt werden können, widmen sich die Ausführungen über die Betriebskosten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Thematik der sogenannten „Klauselentscheidungen“ einzugehen, die in ihrer Auswirkung auf die zukünftige Entwicklung der Bewirtschaftungskosten noch nicht abgeschätzt werden können, aber Beachtung verdienen, da sie zu einer Verschiebung der bisher weithin üblichen Verteilung der Instandhaltungsverpflichtungen zwischen Vermieter und Mieter führen und daher den bewertungsrelevanten Rohertrag schmälern können.

Die gegenständliche Arbeit soll anhand der Untersuchung eines größeren Gebäudebestandes in Wien einen Vergleich der Ansätze aus der Literatur mit den tatsächlich festgestellten Kosten herbeiführen, um dieselben zu hinterfragen bzw. zu bestätigen und ggf. eine genauere Einordnung zu erleichtern.

Zu diesem Zweck wurde der beobachtete Datenbestand in Altersgruppen zerlegt, wobei die folgenden Gruppen gebildet wurden: Baujahre bis 1945, Baujahre von 1946 bis 1974 (Ölkrise); Baujahre von 1974 bis 1999 und 2000 bis 2009.

Innerhalb der Baujahresklassen wurden die Nutzungsarten Wohnen, Büro oder gemischte Nutzung unterschieden und bei ausreichend gegebenem Datenmaterial auch noch in Größenklassen unterteilt. Bei diesen Objekten wurde sodann jeweils der Rohertrag, die den Mietern verrechneten Betriebskosten, sowie die den Vermietern verbliebenen Bewirtschaftungskosten, sowie die laufenden und die außerordentlichen Instandhaltungskosten unterschieden und diese wiederum den in der Literatur genannten Ansätzen gegenüber gestellt.

Da diese Kosten im Rahmen der Immobilienbewertung üblicherweise in Prozentsätzen an den Roherträgen bzw. in Promille der Neuherstellungskosten oder auch anhand von Pauschalansätzen je m² angegeben werden, wurden auch Herstellungskosten ausgewiesen und denselben gegenüber gestellt, bzw. auch – zur besseren Einordnung – die Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex hinterlegt.

Generell konnten die folgenden Tendenzen festgestellt werden: die Bewirtschaftungskosten sind – insbesondere hinsichtlich der Instandhaltungskosten – nur über langfristige Durchschnittswerte und das Heranziehen unmittelbarer Vergleichswerte sinnvoll darstellbar. Einerseits fallen diese Kosten in den ersten Jahren des Bestandes einer Immobilie kaum ins Gewicht, wachsen aber oft mit zunehmendem Alter an und erfordern sodann entsprechende Instandhaltungs- und

Instandsetzungsmaßnahmen, um die der Kapitalisierung unterstellte, angenommene Restnutzungsdauer entsprechend erreichen zu können.

In den einzelnen Segmenten wurden folgende Ergebnisse erzielt: im Wohnsegment zeigen Gebäude mit einem Baujahr vor 1945 durchschnittlich einen (infolge gesetzlicher Mietzinsbeschränkungen) besonders niedrigen Rohertrag, der bei kleinen Gebäuden tendenziell (noch) niedriger ausfällt, als bei größeren Gebäuden.

Die vom Vermieter zu tragenden Betriebskosten waren bei Altbauten tendenziell geringer als bei Gebäuden, die dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen, obwohl diesbezüglich eine Überrechnung in weiterem Ausmaß möglich gewesen sein sollte. Bei den Instandhaltungskosten kehrt sich das Bild und diese fallen bei den Altbauten mit dem höchsten Wert an.

Zusammengenommen bewegen sich die dem Vermieter verbleibenden Kosten im Wohnsegment in einer Bandbreite von ca. € 10,50 bis € 21/m² p.a., wobei diese Kosten einerseits über pauschale Kostenansätze je m² p.a. oder über Relationen zu den Herstellungskosten sinnvoll darstellbar sind und ein Verhältnis zu den Roherträgen aufgrund der nicht marktgerechten, beschränkten Mietzinse der Häuser vor 1946 zu Verzerrungen führt. Im Extremfall wurden im beobachteten Bestand bis über 70% der Roherträge für die nicht überwälzbaren Kostenpunkte aufgewendet.

Sieht man von den besonders ertragsschwachen älteren und kleinen Zinshäusern ab, lag der Gesamtkostenanteil der vom Vermieter zu tragenden Kosten in der Region von zwischen 11 und ca. 30% der Roherträge und bestätigt damit die in der Literatur genannten Ansätze.

Bei den untersuchten Instandhaltungskosten bewegten sich die untersuchten Gebäude am oberen Rand der in den auf Seite 34 abgebildeten Tabelle dargestellten in der Literatur vertretenen Ansätze, wobei aufgrund der mitunter stark schwankenden Ertragslage eine Ableitung aus den Herstellungskosten sachgerechter erscheint als aus den Erträgen.

Im Bereich der Büroimmobilien schwankten die Kosten der beobachteten Immobilienkategorien besonders stark, sodass eine sehr genaue Einordnung der jeweils betrachteten Immobilienklasse und der einzelnen beobachteten Immobilie selbst, unbedingt notwendig erscheint. Da die Kostentragung zwischen Vermieter und Mieter in diesem Marktsegment grundsätzlich frei vereinbart werden kann, ist

umso mehr auf die konkrete (und nachhaltig/langfristig am Markt erzielbare) Kostenstruktur/Verteilung Rücksicht zu nehmen. Besonders bei einem großen Anteil an Direktverrechnungen mit dem Nutzer (beispielsweise bei Großmietern- im Rahmen der untersuchten Gebäude in der Baujahresklasse von 1946 bis 1974 vorherrschend) können die vom Vermieter zu übernehmenden Kostenansätze sehr gering sein.

Hinsichtlich des Mietausfallwagnisses werden in der Literatur besonders große Bandbreiten genannt (beispielsweise 1% bis 8% der Roherträge bei Wohnimmobilien – siehe Tabelle Kap. 6.3 auf Seite 34); die gegenständliche Untersuchung hat ergeben, dass eine nähere pauschale Eingrenzung nach Nutzungsart oder Gebäudegröße und Baujahr kaum möglich ist, und der anzusetzende Wert vom Sachverständigen wohl nur auf Grundlage genauer konkreter und lokaler Marktkenntnis eingeschätzt werden kann.

Die vorliegenden Vergleichswerte haben die in der Literatur genannten Ansätze daher grundsätzlich bestätigt und lassen einige Grundtendenzen erkennen:

Im Wohnbereich liegen die nicht weiterverrechenbaren, vom Vermieter zu tragenden Kosten durchschnittlich bei ca. € 4/m² p.a. und bewegen sich in einer Bandbreite zwischen ca. € 2,50 und € 6,30/m² p.a – dies entspricht ca. 4,3 bis ca. 9% der Roherträge. Interessanterweise waren die Kosten bei Wohnimmobilien der Baujahre vor 1945 deutlich geringer, als bei den danach errichteten Gebäuden, obwohl gerade bei den später errichteten Gebäuden kein taxativer Betriebskostenkatalog besteht, der die Überrechnung auf den Mieter grundsätzlich begrenzen würde.

Bei den beobachteten Kosten der laufenden Instandhaltung war die Verteilung der Kosten über die Altersgruppen eher umgekehrt.

Der gesamte Aufwand an vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten lag im Wohnbereich bei ca. € 15/m² p.a., was ca. 30% der Roherträge entspricht, wobei dieser bei der Gruppe der kleinen Wohnhäuser unter 1.000m², welche ein Baujahr vor 1945 aufweisen einen extrem hohen Wert von über 70% der Roherträge erreicht hat. Dies liegt grundsätzlich an den besonders niedrigen Durchschnittserträgen, der jedoch im Lauf der Zeit gestiegen ist, sodass dieser Wert zukünftig laufend sinken wird.

Den niedrigsten Wert weist mit ca. € 10,50/m² der Bereich der Neubauten ab 2000 auf – dies entspricht nur rund 11% der Roherträge.

Da in diesen Werten jedoch die Instandhaltungskosten und auch die in dieser Arbeit erhobenen außerordentlichen Instandhaltungskosten mit einbezogen wurden, die naturgemäß über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie verteilt anfallen, wäre es falsch, bei Neubauten mit den aktuell niedrigen Vergleichswerten zu arbeiten, da zu Beginn des Lebenszyklus vergleichsweise wenige Reparaturen anfallen werden und auch die Wartung der modernen Anlagen nach allgemeiner Lebenserfahrung günstiger ausfällt, als bei einem mehrere Jahrzehnte alt gewordenen Gebäude. Der Sachverständige wird daher mit langfristigen Erfahrungswerten zu arbeiten haben und muss höhere Abzüge als hier aktuell erhoben ansetzen.²⁷

Bezieht man diesen Gesamtaufwand auf die Herstellungskosten (zur Definition im Rahmen dieser Arbeit siehe Kap. 3) so zeigt sich ein über die Baujahresklassen hinweg etwas weniger stark schwankendes Bild – hier wurden Gesamtkosten von zwischen 6 und ca. 11,5 ‰ festgestellt.

Nach Ansicht des Autors ist der praktikabelste Ansatz ein solcher nach Pauschalsätzen je m² Nutzfläche, da die Kosten in keinem direkten Zusammenhang mit den Mieterträgen stehen: die Höhe der Miete wird (wenn wir die gesetzlichen Marktregulierungen einmal ausblenden) durch Angebot und Nachfrage bestimmt und liegt daher in beliebten, gut nachgefragten Gegenden höher, als in weniger gut nachgefragten Regionen. Die absolut anfallenden Kosten werden aber auch in weniger gut nachgefragten Regionen zwar vermutlich niedriger, aber wohl in derselben Größenordnung anfallen, sodass es sich nach Ansicht des Autors nicht empfiehlt, diese aus den deutlich stärker schwankenden Marktmieten abzuleiten.

Im Bereich der Büroimmobilien waren die Gesamtaufwendungen für nicht weiterverrechenbaren Aufwand und Instandhaltung durchschnittlich fast gleich hoch wie bei Wohnimmobilien (ca. € 14,50/m² p.a.), wobei jedoch die Instandhaltung höher, die nicht weiter verrechenbaren Bewirtschaftungskosten dafür niedriger ausgefallen sind.

²⁷ vgl. Bienert in Funk/Bienert 2009: 304

Im Rahmen der gegenständlichen Arbeit finden sich die unmittelbar durch vorhandene Leerstände bzw. die Wiedervermietung derselben verursachte Aufwendungen im Rahmen der nicht weiter verrechenbaren, vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten.

Dies betrifft im gegebenen Zusammenhang einerseits die Betriebskosten, die in Ermangelung eines Mieters einer bestimmten Einheit vom Vermieter zu tragen waren, andererseits auch Mietenausfälle, weil ein Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, gemahnt werden muss, in weiterer Folge auch die Kosten der Rechtsdurchsetzung (Mietzins- und Räumungsklage) beziehungsweise den sonstigen damit verbundenen Aufwand.

Nicht umfasst ist dabei natürlich der Mietzinsentgang, der durch den Leerstand aufläuft. Ein solcher muss daher im Rahmen der Ertragswertberechnung ebenfalls in sinnvoller Größenordnung angesetzt werden, um zu einem nachvollziehbaren Reinertrag zu gelangen.

Die Untersuchung des zugrunde gelegten Datenbestandes hat ergeben, dass die Leerstandsdaten in den einzelnen Häusern stark voneinander abweichen, da das Vorliegen von Leerständen unterschiedlichste Ursachen hat, die nur durch genaue Marktbeobachtung im Zusammenhang mit einer konkreten Immobilie und dem konkreten Umfeld festgelegt werden können, zumal es bei der Höhe des Leerstandes viel mehr auf die Marktgegebenheiten wie Höhe der lokalen Nachfrage nach einer bestimmten Immobilienart, Situierung/Beeinträchtigungen der Liegenschaft durch Lärm und andere Immissionen etc. ankommt, als bei den Bewirtschaftungs- und noch vielmehr den Instandhaltungskosten, die vom Standort der Immobilie und der Nachfrage nach derselben viel weniger stark abhängig ist, als eben die Leerstandsrate.

Nach Ansicht des Autors sind daher generelle Angaben bzw. Durchschnittsansätze nur sehr bedingt geeignet als Anhaltspunkt herangezogen zu werden, weshalb die nachstehend angeführten ungefähren Ansätze nur realistische Größenordnungen angeben können, ohne auf einzelne Fälle unmittelbar umlegbar zu sein, da die untersuchten Liegenschaften sich über das gesamte Stadtgebiet von Wien verteilen und daher z.B. bei modernst adaptierten Büroimmobilien in der Wiener Innenstadt deutlich geringere Leerstandsdaten vorherrschen, als beispielsweise bei technisch veralteten Büroflächen in mäßiger Stadtrandlage, die aufgrund der mäßigen

Nachfrage oftmals über Jahre auch zu geringen Mietpreisen nicht langfristig vermietet werden können.

Im untersuchten Gebäudebestand lagen die aktuellen Leerstandsdaten bei zwischen ca. 3 % und ca. 12%, je nach Baualter und Nutzungsart; erwartungsgemäß waren die Leerstandsdaten bei Wohngebäuden im Altbau tendenziell niedriger, als bei (auch) gewerblich genutzten Flächen, wobei es jedoch angesichts der oben angeführten Argumentation aus Sicht des Autors nicht möglich ist, die Leerstandsrate unabhängig von der genauen Lage- Gebäude- und Nachfragequalität zu erheben.

7 Kurzfassung

Im Zuge der ertragsorientierten Immobilienbewertung wird der Wert der Immobilie durch Kapitalisierung der Reinerträge ermittelt; dementsprechend gilt es, die dem Eigentümer der Liegenschaft nicht verbleibenden Teile der Mieteinnahmen vom Rohertrag abzuziehen; bei diesen zu berücksichtigenden Positionen handelt es sich um die sogenannten Bewirtschaftungskosten, die üblicherweise in nicht an den Mieter weiter verrechenbare Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis unterteilt werden.

Die gegenständliche Arbeit vergleicht die in der Literatur angegebenen Werte (Pauschalangaben in €/m², % der Roherträge oder Promille an den Herstellungskosten) mit eigenen, auf Basis der Auswertung von anonymem Datenmaterial gewonnenen Daten, wobei eine Unterteilung in Nutzungsart und Baujahresklasse vorgenommen wurde.

Es zeigten relativ stark schwankende Werte, sodass abschließend festzuhalten ist, dass die komplexe Frage der Einschätzung der bewertungsrelevanten Bewirtschaftungskosten von vielen unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und daher die in der Literatur angeführten Bandbreiten notwendig sind und im Rahmen des Einzelfalles Anwendung finden müssen.

Literaturverzeichnis

Baum, Andrew/Mackmin, David/Nunnington, Nick (2006): The Income Approach to Property Valuation, EG Books, London

Brinsa, Tobias (2007): Nationale und internationale Immobilienbewertung, VDM Verlag Dr. Müller, Saarbrücken

Böhm, Helmut (2009): OGH 5 Ob 17/09z: Ein Pyrrhussieg für die Vermieter, Immolex, 2009, S198 – S 205

Dirnbacher, Wolfgang (2006): Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, Wien

Eggenstein, Uwe (1999): Das Discounted-Cashflow-Verfahren in der Immobilienbewertung, Hausarbeit, Berlin

Funk, Margret/Bienert, Sven – Hrsg. (2009): Immobilienbewertung Österreich, 2. Aufl., Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, Wien

Kleiber, Wolfgang (2002), Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 4. Aufl., Bundesanzeigerverlag, Köln 2002

Kranewitter, Heimo (2007): Liegenschaftsbewertung, 5. Aufl., Manz Verlag, Wien

Metzger, Bernhard (2008): Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 3. Auflage, Haufe Mediengruppe, Freiburg/Berlin/München

Palten, Guntolf (2000): Betriebskosten im Mietrecht, 2. Auflage, Manz Verlag, Wien

Reisbeck/Schöne (2009): Immobilien-Benchmarking, 2. Aufl., Springer Verlag, Berlin

Reithofer, Markus (undatiert): Einführung in die Immobilienbewertung, Skriptum, CEC TU Wien, Wien 2009, S 27 - S 28

Rosifka, Walter (2009) : OGH 5 Ob 17/09z: Konsequenzen und Kritik, Immolex, 2009, S 206- S 221

Roth, Martin (2003): Internationale Aspekte der Immobilienbewertung –Stärken und Schwächen, Der Sachverständige, 2/2003, S 78 – S 88

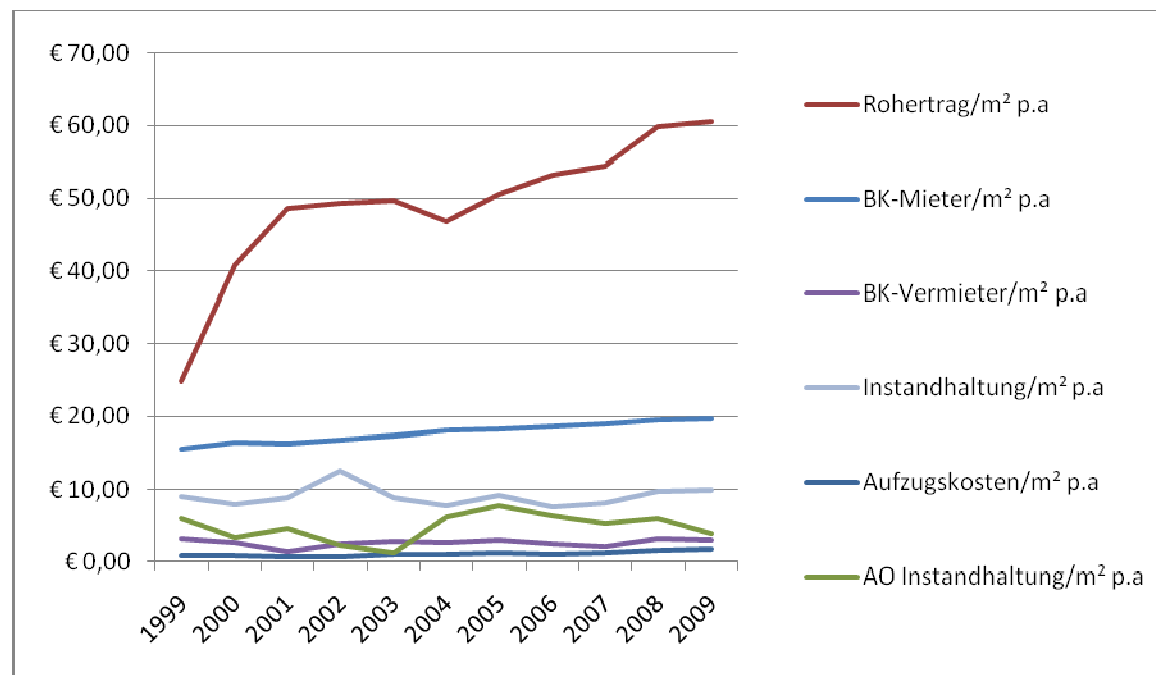
Sommer, Götz (2010): Verkehrswertermittlung nach mehrperiodischen Ertragwertverfahren, Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert 5/2010, S 290-293

Stabentheiner, Johannes (2010): Mietrecht, 3. Auflage, Manz Verlag, Wien

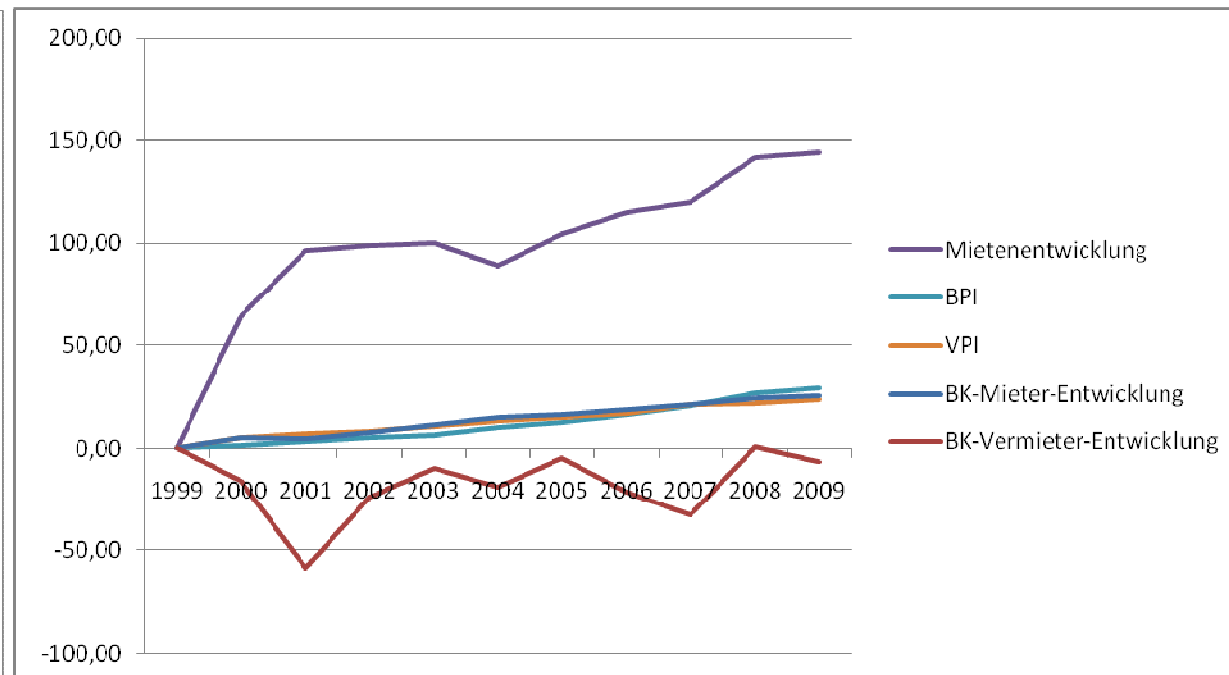
On Point -OSCAR Büronebenkostenanalyse (2010), Studie, Jones Lang Lasalle – www.joneslanglasalle.de (Download Januar 2011)

Tabelle 1 Teil 1: Wohngebäude bis 1945 – alle Größen

Geschäftsjahr	NHK/m² in €	Rohrertrag/m² p.a	Rohrertrag %NHK	in Mietenentwicklung	BK-Mieter/m² p.a	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohrertrag	BK-Mieter %NHK	in Aufzugskosten/m² p.a	Aufzugskosten %NHK
1999	1652	€ 24,79	15,01	0,00	€ 15,66	0,00	63,14	9,48	€ 0,84	0,81
2000	1680	€ 40,77	24,27	64,42	€ 16,52	5,51	40,52	9,83	€ 0,86	0,82
2001	1712	€ 48,68	28,44	96,33	€ 16,34	4,38	33,57	9,55	€ 0,73	0,67
2002	1734	€ 49,33	28,45	98,94	€ 16,91	8,00	34,28	9,75	€ 0,71	0,65
2003	1762	€ 49,64	28,18	100,21	€ 17,44	11,38	35,13	9,90	€ 1,04	0,93
2004	1816	€ 46,88	25,81	89,06	€ 18,01	15,02	38,41	9,92	€ 1,08	0,84
2005	1864	€ 50,68	27,18	104,38	€ 18,19	16,16	35,89	9,75	€ 1,17	0,93
2006	1918	€ 53,31	27,79	114,99	€ 18,58	18,66	34,85	9,68	€ 1,02	0,77
2007	1999	€ 54,54	27,29	119,96	€ 19,03	21,56	34,89	9,52	€ 1,20	0,85
2008	2094	€ 59,90	28,61	141,57	€ 19,48	24,41	32,52	9,30	€ 1,61	1,03
2009	2142	€ 60,49	28,24	143,96	€ 19,72	25,94	32,60	9,20	€ 1,77	1,12
Durchschnitt		€ 49,00	26,30		€ 17,80		37,80	9,63	€ 1,09	0,86



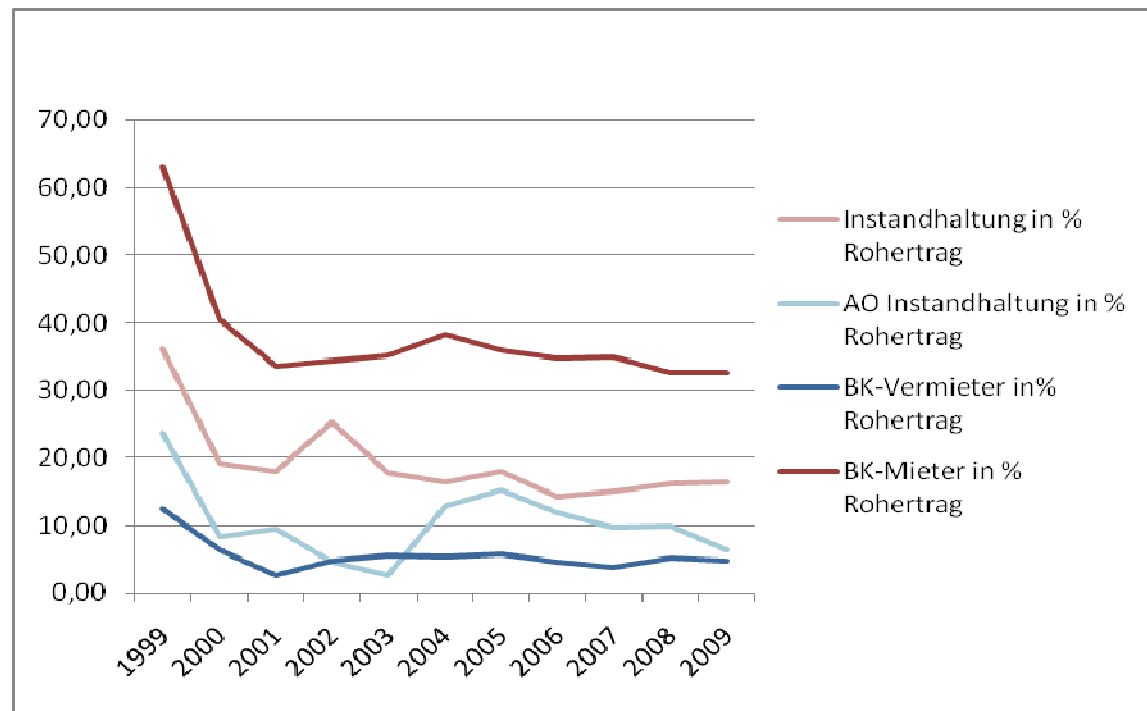
Grafik 1-1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



Grafik 1-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 1 Teil 2: Wohngebäude bis 1945 – alle Größen

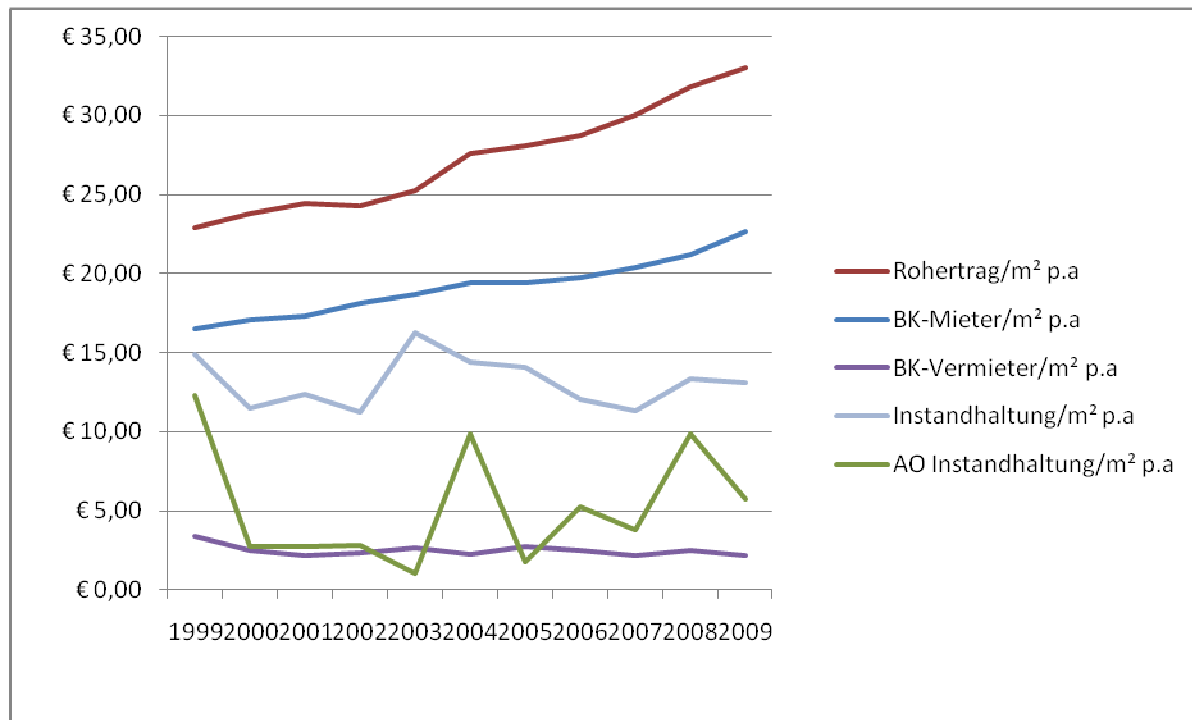
Geschäftsjahr	NHK/m ² in €	BK-Vermieter/m ² p.a	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a	BK-Vermieter-Entwicklung	BK-Vermieter in %NHK	Instandhaltung/m ² p.a	Instandhaltung in % Rohertrag p.a	Instandhaltung in %NHK	AO Instandhaltung/m ² p.a	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a	AO Instandhaltung in %NHK
1999	1652	€ 3,11	12,54	0,00	1,88	€ 8,96	36,14	5,43	€ 5,89	23,77	3,57
2000	1680	€ 2,61	6,39	-16,18	1,55	€ 7,85	19,25	4,67	€ 338	8,29	2,01
2001	1712	€ 1,29	2,65	-58,59	0,75	€ 8,74	17,96	5,11	€ 460	9,45	2,69
2002	1734	€ 2,37	4,81	-23,65	1,37	€ 12,49	25,33	7,21	€ 226	4,58	1,30
2003	1762	€ 2,80	5,64	-9,91	1,59	€ 8,84	17,81	5,02	€ 1,26	2,53	0,71
2004	1816	€ 2,53	5,39	-18,81	1,39	€ 7,73	16,49	4,26	€ 608	12,97	3,35
2005	1864	€ 2,96	5,84	-4,85	1,59	€ 9,12	18,00	4,89	€ 7,70	15,19	4,13
2006	1918	€ 2,44	4,58	-21,47	1,27	€ 7,55	14,17	3,94	€ 633	11,88	3,30
2007	1999	€ 2,09	3,83	-32,86	1,04	€ 8,17	14,97	4,09	€ 533	9,77	2,67
2008	2094	€ 3,13	5,23	0,67	1,50	€ 9,78	16,33	4,67	€ 5,95	9,93	2,84
2009	2142	€ 2,91	4,81	-6,54	1,36	€ 9,92	16,40	4,63	€ 3,86	6,38	1,80
Durchschnitt		€ 2,57	5,61		1,39	€ 9,01	19,35	4,90	€ 4,79	10,43	2,58



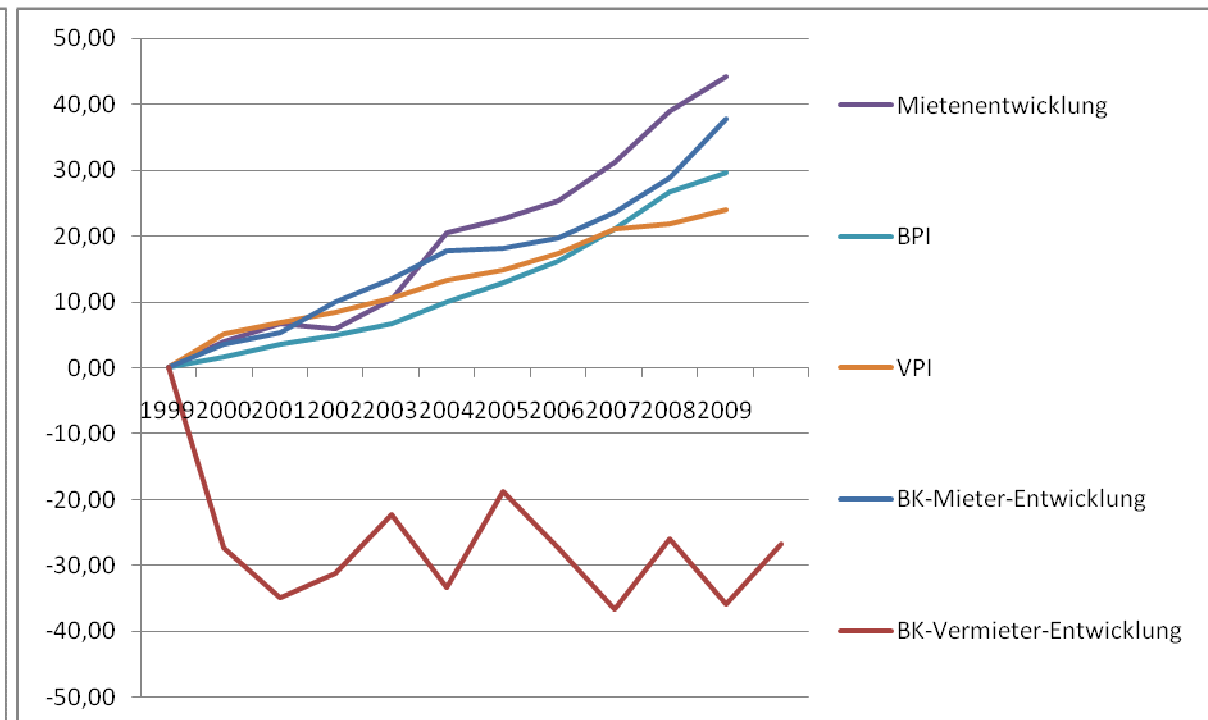
Grafik 1-3 Relation zum Rohertrag p.a (eigene Darstellung)

Tabelle 2 Teil 1: Wohngebäude bis 1945 – bis 1.000m²

Geschäftsjahr	NHK/m ² in €	Rohrertrag/m ² p.a	Rohrertrag in %NHK	Mietenentwicklung	BK-Mieter/m ² p.a	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohrertrag p.a	BK-Mieter in %NHK	Aufzugskosten/m ² p.a	Aufzugskosten %NHK
1999	1652	€ 22,89	13,86	0,00	€ 16,46	0,00	71,91	9,97	0,00	0,00
2000	1680	€ 23,80	14,17	3,97	€ 17,06	3,63	71,67	10,16	0,00	0,00
2001	1712	€ 24,41	14,26	6,63	€ 17,34	5,31	71,02	10,13	0,00	0,00
2002	1734	€ 24,26	13,99	5,96	€ 18,12	10,07	74,70	10,45	0,00	0,00
2003	1762	€ 25,26	14,34	10,34	€ 18,67	13,42	73,92	10,60	0,00	0,00
2004	1816	€ 27,59	15,20	20,53	€ 19,38	17,74	70,25	10,67	0,00	0,00
2005	1864	€ 28,08	15,06	22,67	€ 19,45	18,13	69,25	10,43	0,00	0,00
2006	1918	€ 28,71	14,97	25,42	€ 19,72	19,76	68,66	10,28	0,00	0,00
2007	1999	€ 30,03	15,03	31,17	€ 20,35	23,61	67,76	10,18	0,00	0,00
2008	2094	€ 31,82	15,20	38,98	€ 21,21	28,85	66,67	10,13	0,00	0,00
2009	2142	€ 33,00	15,40	44,12	€ 22,67	37,69	68,70	10,58	0,00	0,00
Durchschnitt		€ 27,26	14,68		€ 19,13		70,41	10,33	0,00	0,00



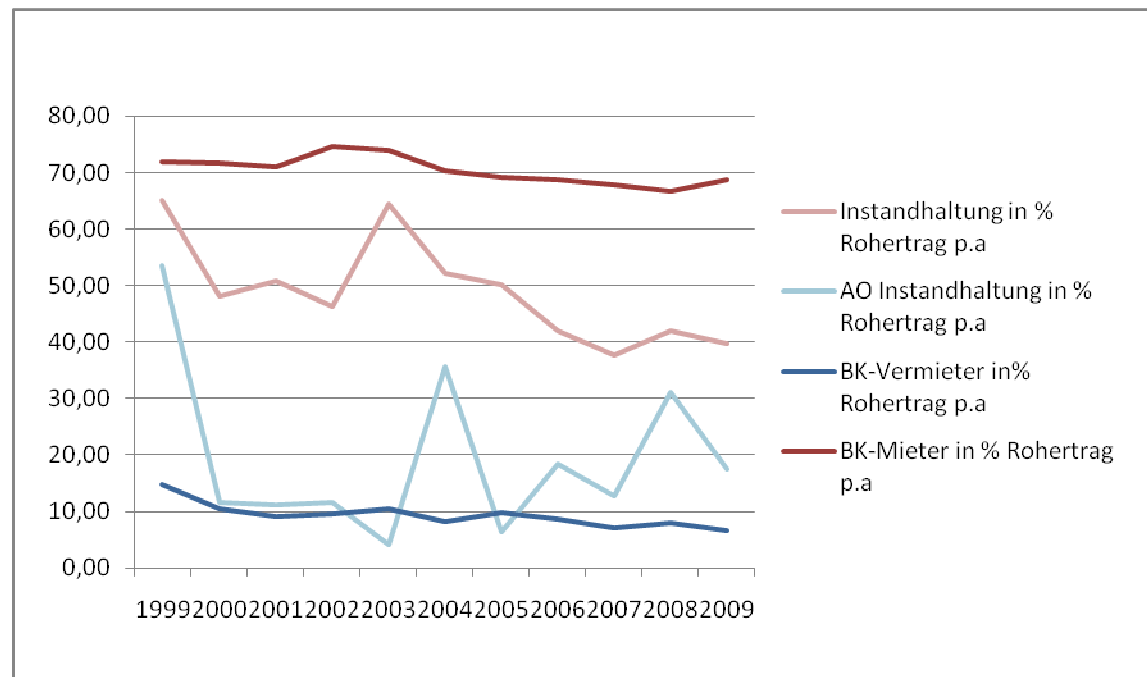
Grafik 2-1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



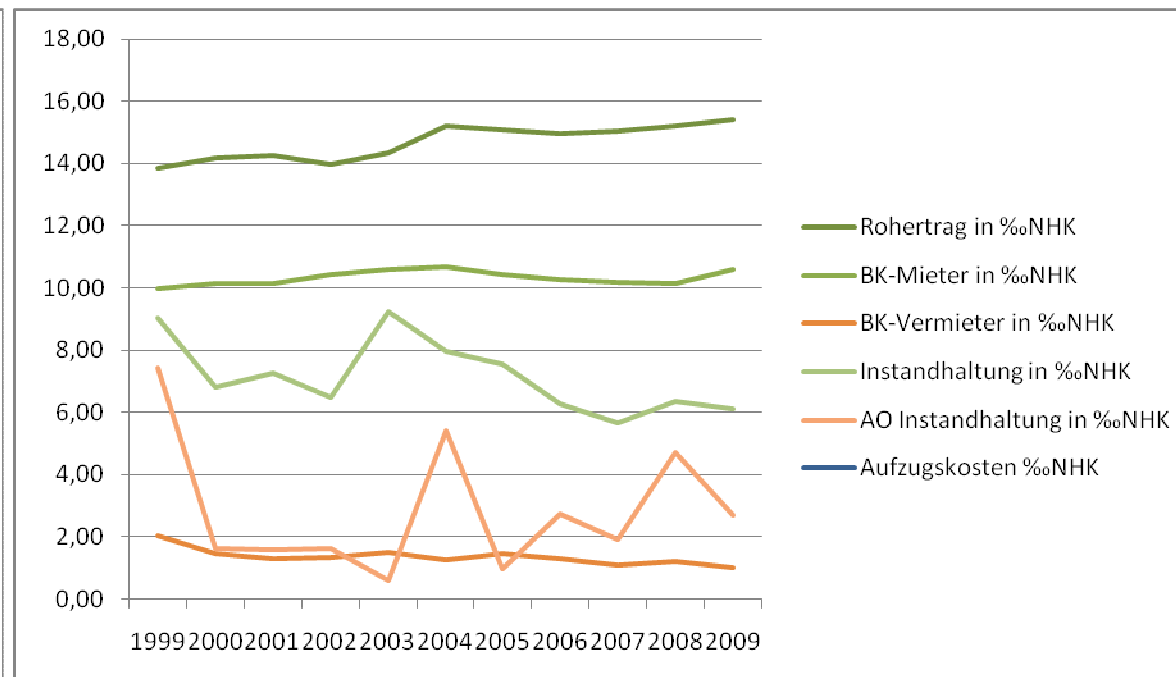
Grafik 2-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 2 Teil 2: Wohngebäude bis 1945 – bis 1.000m²

Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m ² p.a	BK-Vermieter Rothertrag p.a in%	BK-Vermieter-Entwicklung	BK-Vermieter in %NHK	Instandhaltung/m ² p.a	Instandhaltung in % Rothertrag p.a	Instandhaltung in %NHK	AO Instandhaltung/m ² p.a	AO Instandhaltung in % Rothertrag p.a	AO Instandhaltung in %NHK
1999	€ 3,39	14,80	0,00	2,05	€ 14,91	65,12	9,03	€ 12,26	53,53	7,42
2000	€ 2,46	10,35	-27,25	1,47	€ 11,47	48,17	6,83	€ 2,75	11,57	1,64
2001	€ 2,21	9,04	-34,86	1,29	€ 12,41	50,83	7,25	€ 2,72	11,13	1,59
2002	€ 2,33	9,61	-31,21	1,34	€ 11,26	46,40	6,49	€ 2,79	11,50	1,61
2003	€ 2,63	10,42	-22,31	1,49	€ 16,27	64,40	9,23	€ 1,04	4,13	0,59
2004	€ 2,26	8,17	-33,42	1,24	€ 14,43	52,28	7,94	€ 9,83	35,64	5,42
2005	€ 2,75	9,80	-18,79	1,48	€ 14,05	50,02	7,54	€ 1,81	6,43	0,97
2006	€ 2,46	8,58	-27,25	1,28	€ 12,07	42,04	6,29	€ 5,28	18,40	2,75
2007	€ 2,14	7,14	-36,70	1,07	€ 11,34	37,77	5,68	€ 3,83	12,74	1,91
2008	€ 2,51	7,89	-25,92	1,20	€ 13,35	41,97	6,38	€ 9,87	31,03	4,72
2009	€ 2,17	6,58	-35,89	1,01	€ 13,13	39,79	6,13	€ 5,75	17,42	2,68
Durchschnitt	€ 2,48	9,31		1,36	€ 13,15	48,98	7,16	€ 5,27	19,41	2,85



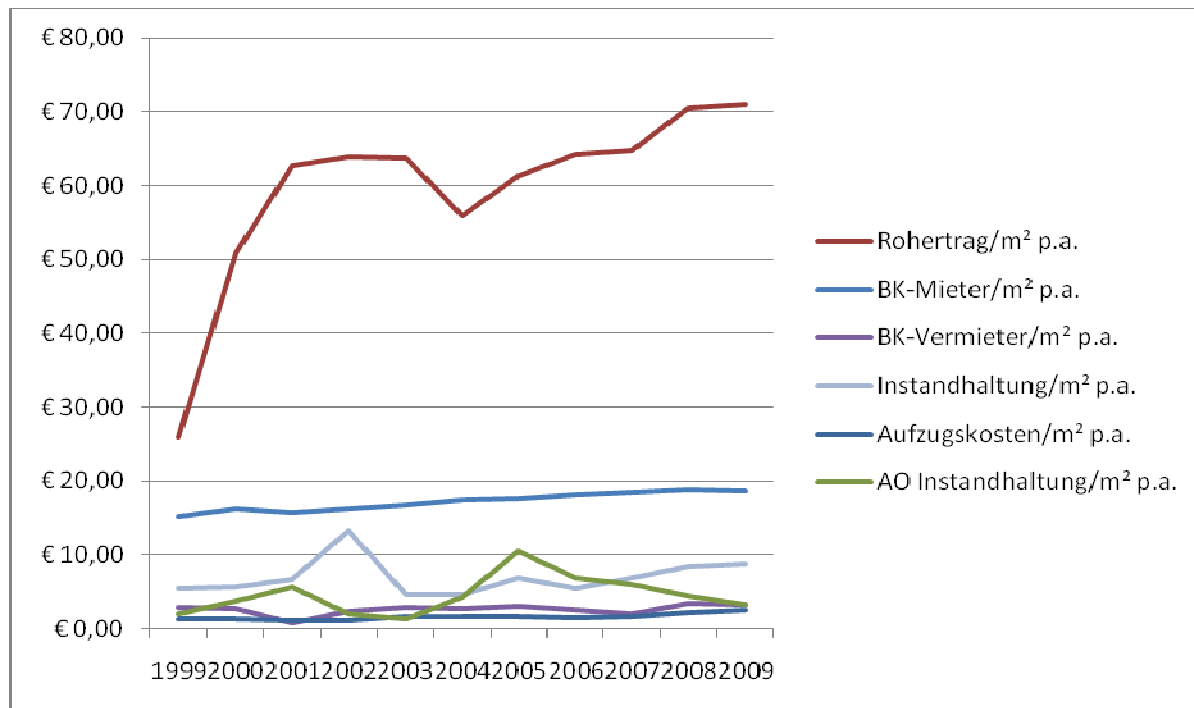
Grafik 2-3 Relation Rothertrag (eigene Darstellung)



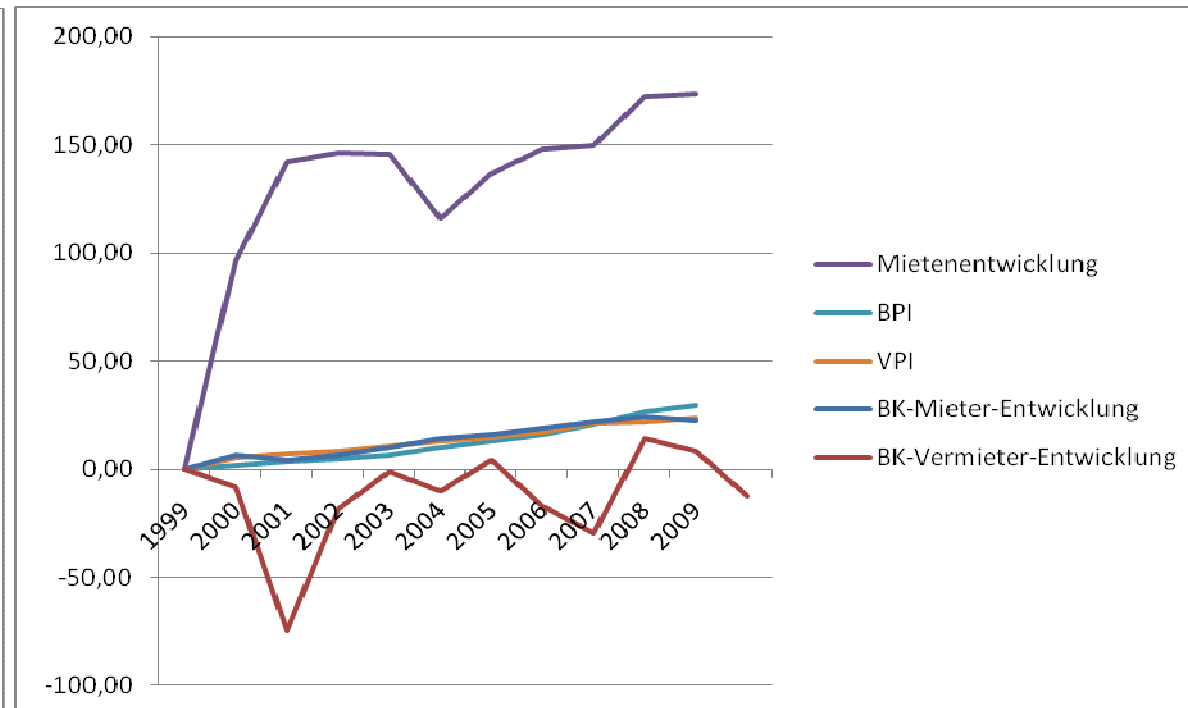
Grafik 2-4 Relation Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 3 Teil 1: Wohngebäude bis 1945 – über 1.000m²

Geschäftsjahr	NHK/m ² in €	Rohrertrag/m ² p.a.	Rohrertrag %NHK in Mietenentwicklung	BK-Mieter/m ² p.a.	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohrertrag p.a.	BK-Mieter %NHK in	Aufzugskosten/m ² p.a.	Aufzugskosten %NHK	
1999	1652	€ 25,94	15,70	0,00	€ 15,17	€ 0,00	58,48	9,18	€1,34	0,81
2000	1680	€ 50,98	30,35	96,54	€ 16,19	6,73	31,76	9,64	€1,38	0,82
2001	1712	€ 62,76	36,67	141,95	€ 15,76	3,91	25,12	9,21	€1,15	0,67
2002	1734	€ 63,86	36,83	146,22	€ 16,20	6,82	25,37	9,35	€1,13	0,65
2003	1762	€ 63,78	36,20	145,90	€ 16,72	10,22	26,22	9,49	€ 1,64	0,93
2004	1816	€ 55,99	30,83	115,86	€ 17,36	14,41	31,00	9,56	€ 1,59	0,87
2005	1864	€ 61,35	32,91	136,53	€ 17,59	15,94	28,67	9,43	€ 1,73	0,93
2006	1918	€ 64,30	33,52	147,90	€ 18,07	19,11	28,10	9,42	€ 1,48	0,77
2007	1999	€ 64,83	32,43	149,93	€ 18,48	21,80	28,50	9,24	€ 1,71	0,85
2008	2094	€ 70,55	33,70	172,00	€ 18,82	24,05	26,67	8,99	€ 2,22	1,06
2009	2142	€ 70,92	33,11	173,42	€ 18,60	22,59	26,22	8,68	€ 2,45	1,14
Durchschnitt		€ 59,57	32,02		€ 17,18		30,56	9,29	€ 1,62	0,86



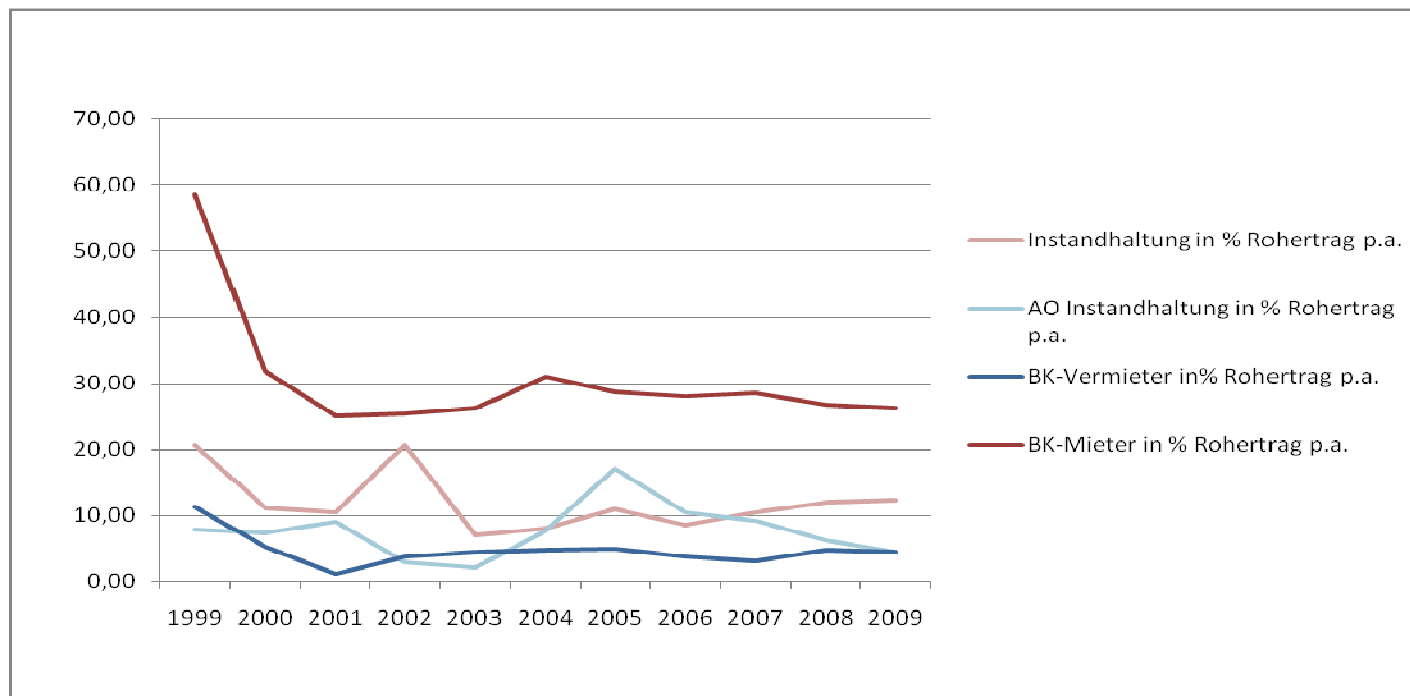
Grafik 3-1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



Grafik 3-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 3 Teil 2: Wohngebäude bis 1945 – über 1.000m²

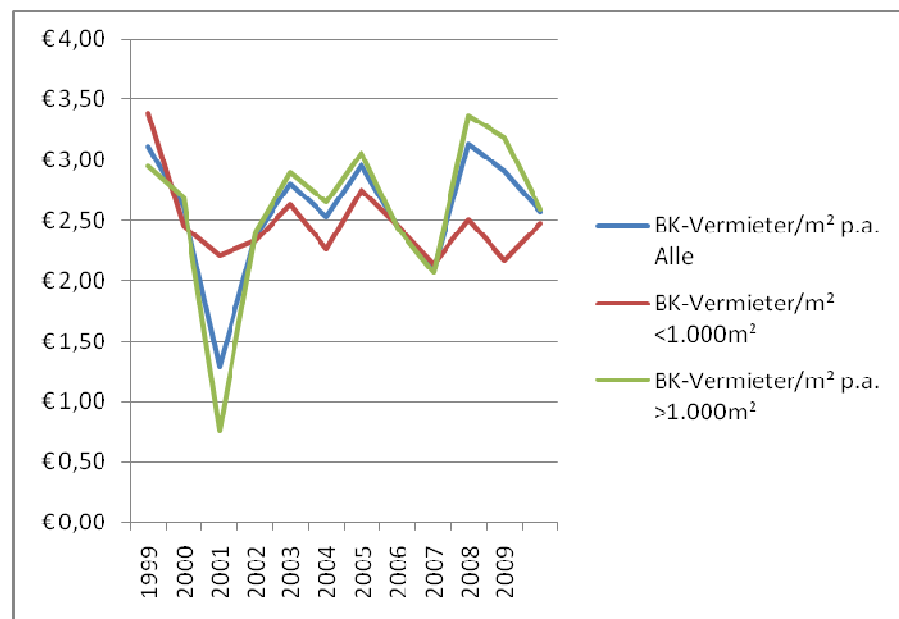
Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m² p.a.	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a.	BK-Vermieter-Entwicklung	BK-Vermieter in %NHK	Instandhaltung/m² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung in %NHK	AO Instandhaltung/m² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	AO Instandhaltung in %NHK
1999	€ 2,94	11,35	0,00	1,78	€ 5,38	20,75	3,26	€ 2,06	7,96	1,25
2000	€ 2,69	5,28	-8,51	1,60	€ 5,67	11,13	3,38	€ 3,76	7,37	2,24
2001	€ 0,76	1,20	-74,34	0,44	€ 6,61	10,54	3,86	€ 5,70	9,08	3,33
2002	€ 2,40	3,76	-18,45	1,38	€ 13,21	20,69	7,62	€ 1,95	3,05	1,13
2003	€ 2,90	4,55	-1,44	1,65	€ 4,53	7,10	2,57	€ 1,38	2,17	0,78
2004	€ 2,65	4,74	-9,88	1,46	€ 4,56	8,15	2,51	€ 4,30	7,69	2,37
2005	€ 3,06	4,98	3,88	1,64	€ 6,80	11,08	3,65	€ 10,48	17,09	5,62
2006	€ 2,43	3,78	-17,36	1,27	€ 5,54	8,61	2,89	€ 6,80	10,58	3,55
2007	€ 2,06	3,19	-29,84	1,03	€ 6,83	10,54	3,42	€ 5,96	9,19	2,98
2008	€ 3,37	4,77	14,38	1,61	€ 8,42	11,94	4,02	€ 4,46	6,31	2,13
2009	€ 3,19	4,49	8,23	1,49	€ 8,70	12,27	4,06	€ 3,14	4,43	1,47
Durchschnitt	€ 2,59	4,74		1,40	€ 6,93	12,07	3,75	€ 4,55	7,72	2,44



Grafik 3-3 Relation Rohertrag (eigene Darstellung)

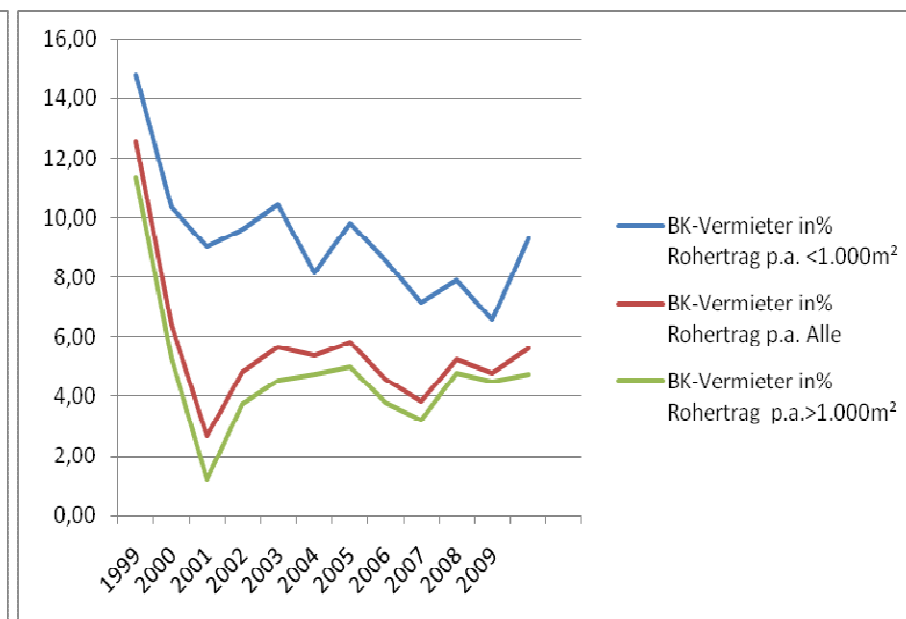
Tabelle 4 – Wohngebäude bis 1945 - Bewirtschaftungskosten Vermieter – Vergleich

Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m ² p.a. Alle	BK-Vermieter/m ² <1.000m ²	BK-Vermieter/m ² p.a. >1.000m ²	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a. Alle	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a. <1.000m ²	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a.>1.000m ²	BK-Vermieter in %oNHK Alle	BK-Vermieter in %oNHK <1.000m ²	BK-Vermieter in %oNHK >1.000m ²
1999	€ 3,11	€ 3,39	€ 2,94	12,54	14,80	11,35	1,88	2,05	1,78
2000	€ 2,61	€ 2,46	€ 2,69	6,39	10,35	5,28	1,55	1,47	1,60
2001	€ 1,29	€ 2,21	€ 0,76	2,65	9,04	1,20	0,75	1,29	0,44
2002	€ 2,37	€ 2,33	€ 2,40	4,81	9,61	3,76	1,37	1,34	1,38
2003	€ 2,80	€ 2,63	€ 2,90	5,64	10,42	4,55	1,59	1,49	1,65
2004	€ 2,53	€ 2,26	€ 2,65	5,39	8,17	4,74	1,39	1,24	1,46
2005	€ 2,96	€ 2,75	€ 3,06	5,84	9,80	4,98	1,59	1,48	1,64
2006	€ 2,44	€ 2,46	€ 2,43	4,58	8,58	3,78	1,27	1,28	1,27
2007	€ 2,09	€ 2,14	€ 2,06	3,83	7,14	3,19	1,04	1,07	1,03
2008	€ 3,13	€ 2,51	€ 3,37	5,23	7,89	4,77	1,50	1,20	1,61
2009	€ 2,91	€ 2,17	€ 3,19	4,81	6,58	4,49	1,36	1,01	1,49
Durchschnitt	€ 2,57	€ 2,48	€ 2,59	5,61	9,31	4,74	1,39	1,36	1,40



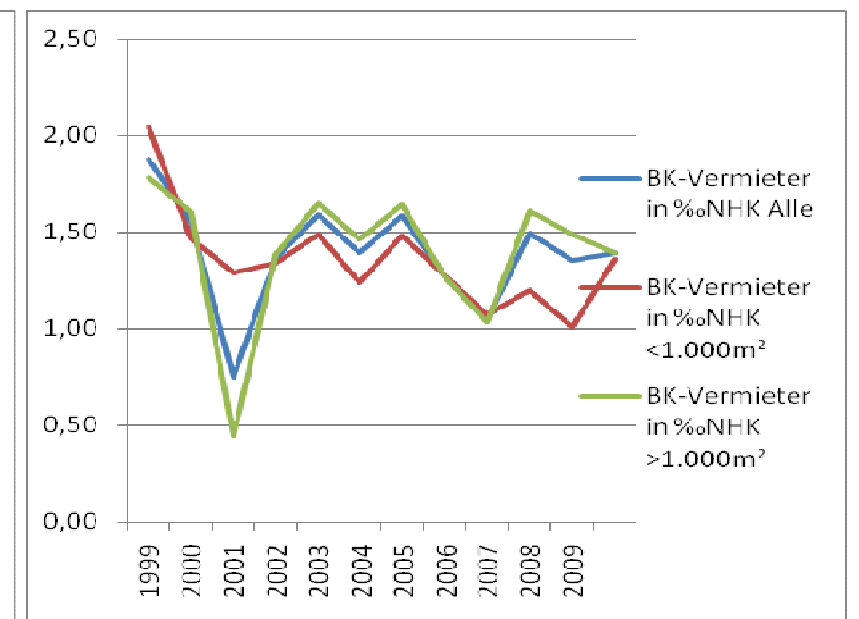
Grafik 4-1: Bewirtschaftungskosten-Vermieter/m²

(Eigene Darstellung)



Grafik 4-2 – Bewirtschaftungskosten in % der Roherträge

(Eigene Darstellung)

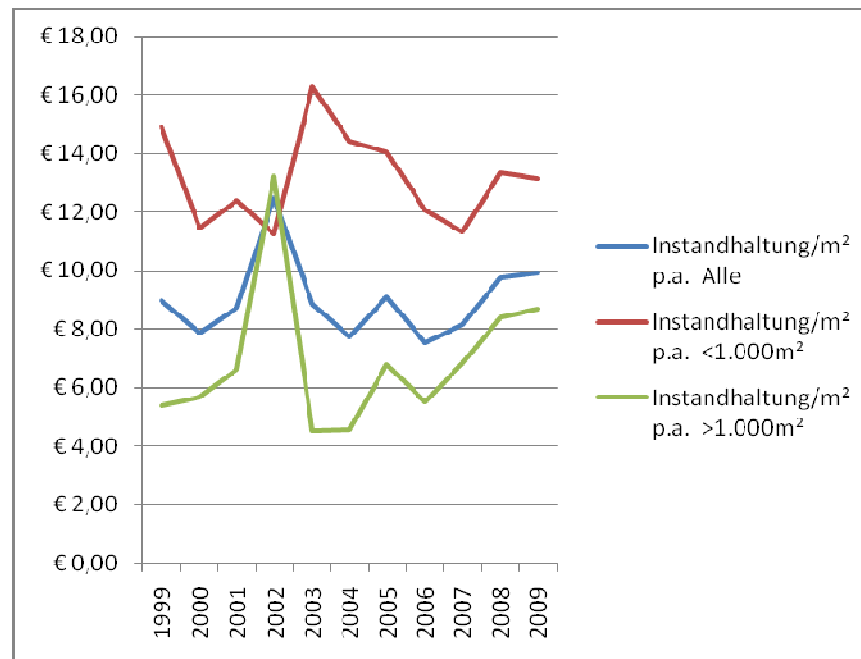


Grafik 4-3 – Bewirtschaftungskosten in %o der NHK

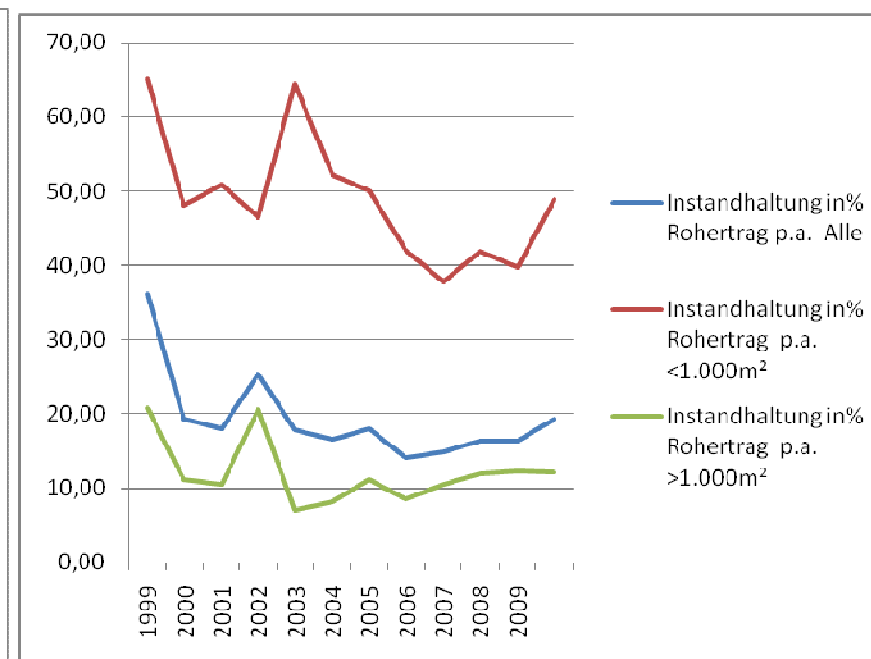
(Eigene Darstellung)

Tabelle 5 – Wohngebäude bis 1945 - Instandhaltungskosten – Vergleich

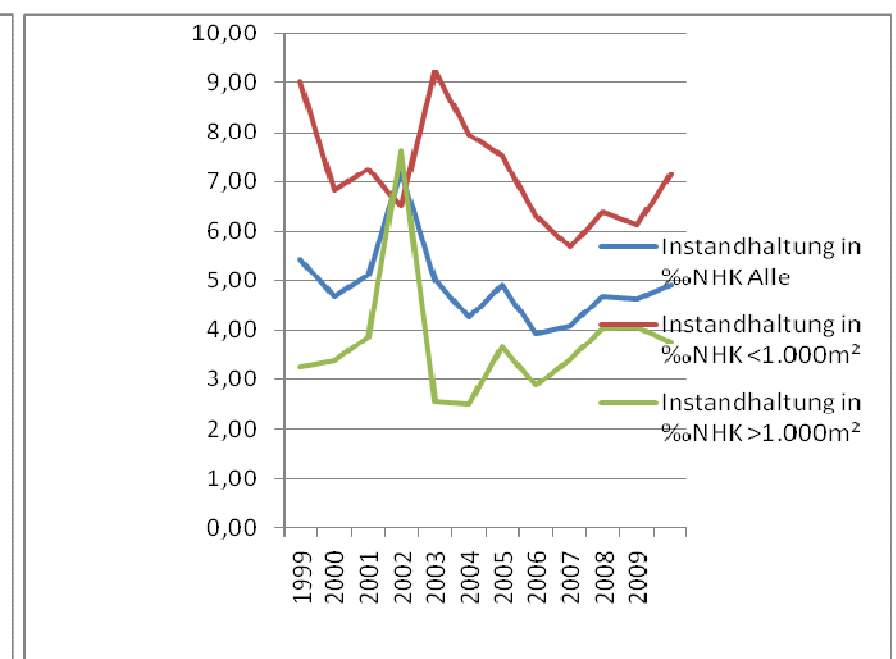
Geschäftsjahr	Instandhaltung /m ² p.a. Alle	Instandhaltung /m ² p.a. <1.000m ²	Instandhaltung /m ² p.a. >1.000m ²	Instandhaltung in% Rohertrag p.a. Alle	Instandhaltung in% Rohertrag p.a. <1.000m ²	Instandhaltung in% Rohertrag p.a. >1.000m ²	Instandhaltung in %oNHK Alle	Instandhaltung in %oNHK <1.000m ²	Instandhaltung in %oNHK >1.000m ²
1999	€ 8,96	€ 14,91	€ 5,38	36,14	65,12	20,75	5,43	9,03	3,26
2000	€ 7,85	€ 11,47	€ 5,67	19,25	48,17	11,13	4,67	6,83	3,38
2001	€ 8,74	€ 12,41	€ 6,61	17,96	50,83	10,54	5,11	7,25	3,86
2002	€ 12,49	€ 11,26	€ 13,21	25,33	46,40	20,69	7,21	6,49	7,62
2003	€ 8,84	€ 16,27	€ 4,53	17,81	64,40	7,10	5,02	9,23	2,57
2004	€ 7,73	€ 14,43	€ 4,56	16,49	52,28	8,15	4,26	7,94	2,51
2005	€ 9,12	€ 14,05	€ 6,80	18,00	50,02	11,08	4,89	7,54	3,65
2006	€ 7,55	€ 12,07	€ 5,54	14,17	42,04	8,61	3,94	6,29	2,89
2007	€ 8,17	€ 11,34	€ 6,83	14,97	37,77	10,54	4,09	5,68	3,42
2008	€ 9,78	€ 13,35	€ 8,42	16,33	41,97	11,94	4,67	6,38	4,02
2009	€ 9,92	€ 13,13	€ 8,70	16,40	39,79	12,27	4,63	6,13	4,06
Durchschnitt	€ 9,01	€ 13,15	€ 6,93	19,35	48,98	12,07	4,90	7,16	3,75



Grafik 5-1 – Instandhaltungskosten/m² Herstellungskosten (eigene Darstellung)



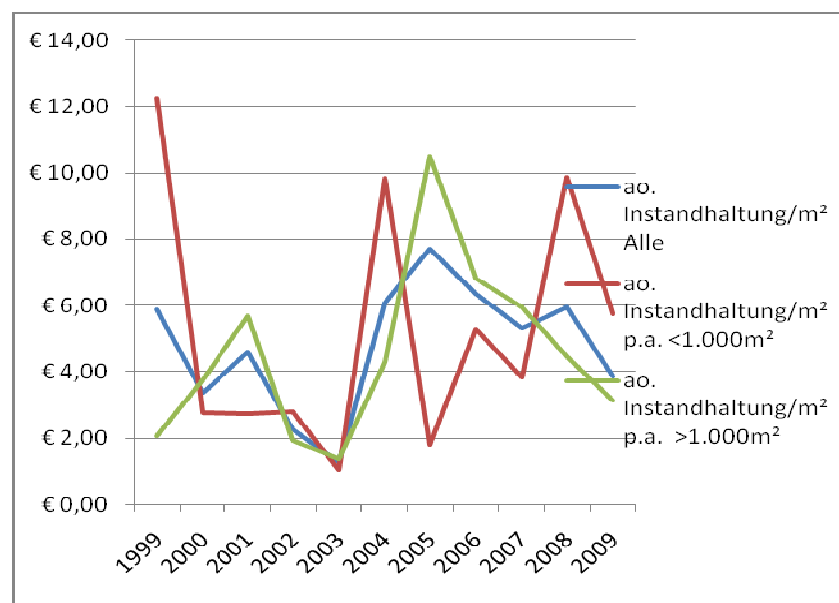
Grafik 5-2 – Instandhaltungskosten in % der Roherträge (eigene Darstellung)



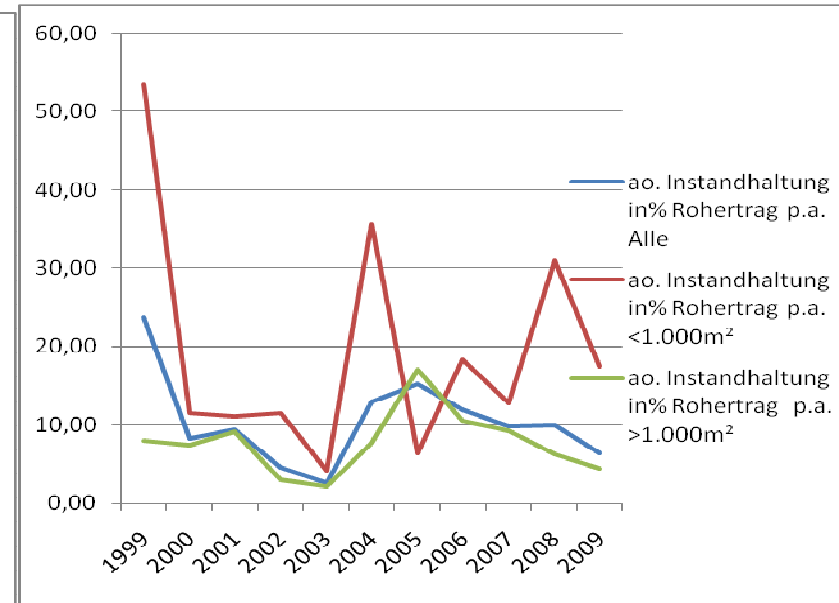
Grafik 5-3 – Instandhaltungskosten in %o der (eigene Darstellung)

Tabelle 6 – Wohngebäude bis 1945 - Außerordentliche Instandhaltungskosten – Vergleich

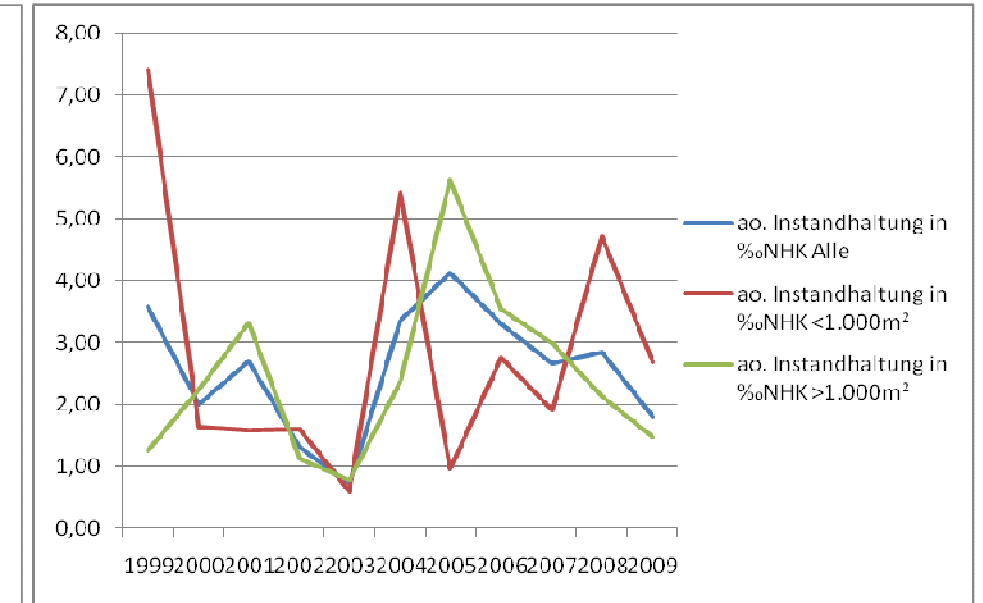
Geschäftsjahr	ao. Instandhaltung/m ² Alle	ao. Instandhaltung /m ² p.a. <1.000m ²	ao. Instandhaltung /m ² p.a. >1.000m ²	ao. Instandhaltung in% Rohertrag p.a. Alle	ao. Instandhaltung in% Rohertrag p.a. <1.000m ²	ao. Instandhaltung in% Rohertrag p.a. >1.000m ²	ao. Instandhaltung in %oNHK Alle	ao. Instandhaltung in %oNHK <1.000m ²	ao. Instandhaltung in %oNHK >1.000m ²
1999	€ 5,89	€ 12,26	€ 2,06	23,77	53,53	7,96	3,57	7,42	1,25
2000	€ 3,38	€ 2,75	€ 3,76	8,29	11,57	7,37	2,01	1,64	2,24
2001	€ 4,60	€ 2,72	€ 5,70	9,45	11,13	9,08	2,69	1,59	3,33
2002	€ 2,26	€ 2,79	€ 1,95	4,58	11,50	3,05	1,30	1,61	1,13
2003	€ 1,26	€ 1,04	€ 1,38	2,53	4,13	2,17	0,71	0,59	0,78
2004	€ 6,08	€ 9,83	€ 4,30	12,97	35,64	7,69	3,35	5,42	2,37
2005	€ 7,70	€ 1,81	€ 10,48	15,19	6,43	17,09	4,13	0,97	5,62
2006	€ 6,33	€ 5,28	€ 6,80	11,88	18,40	10,58	3,30	2,75	3,55
2007	€ 5,33	€ 3,83	€ 5,96	9,77	12,74	9,19	2,67	1,91	2,98
2008	€ 5,95	€ 9,87	€ 4,46	9,93	31,03	6,31	2,84	4,72	2,13
2009	€ 3,86	€ 5,75	€ 3,14	6,38	17,42	4,43	1,80	2,68	1,47
Durchschnitt	€ 4,79	€ 5,27	€ 4,55	10,43	19,41	7,72	2,58	2,85	2,44



Grafik 6-1 – a.o. Instandhaltungskosten/m²
(eigene Darstellung)



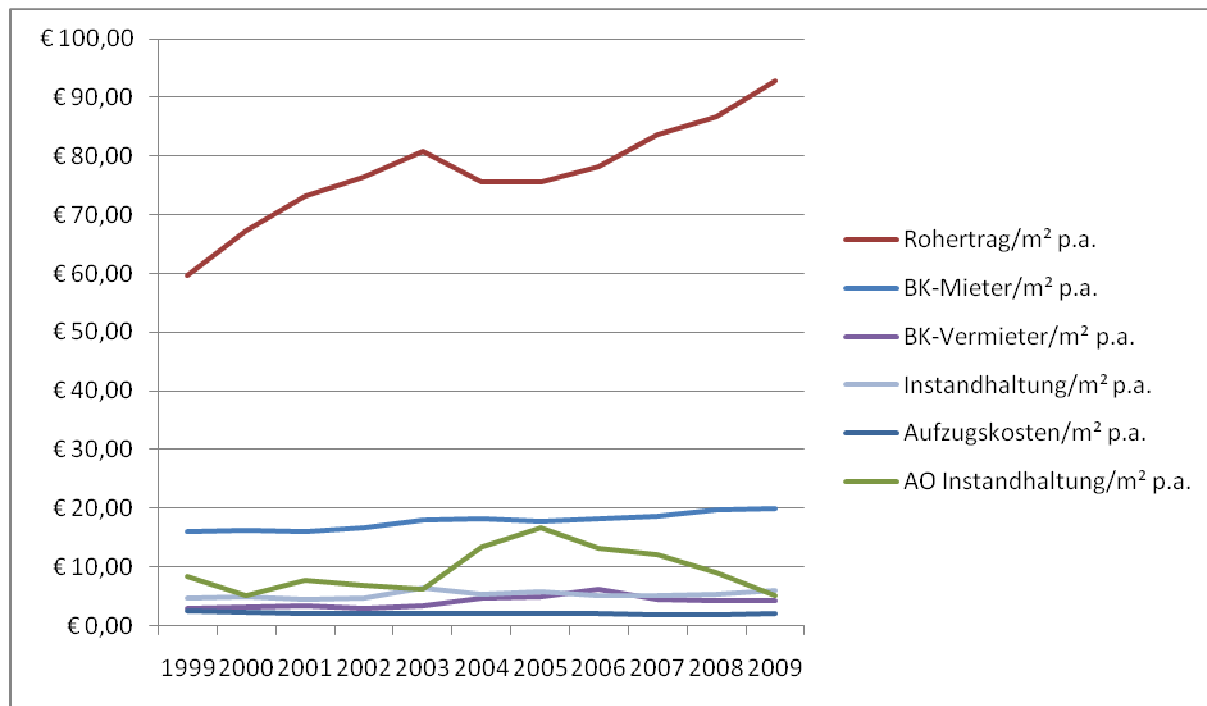
Grafik 6-2 – a.o. Instandhaltungskosten in % der Roherträge
(eigene Darstellung)



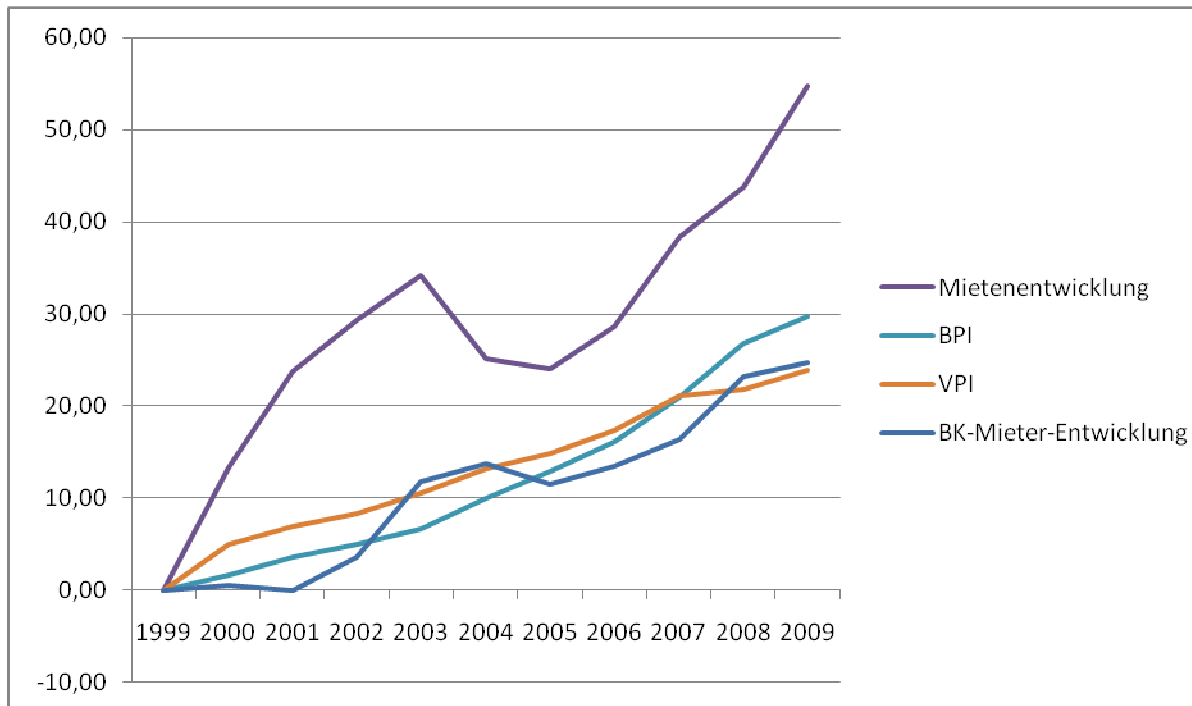
Grafik 6-2 – a.o. Instandhaltungskosten in % der Roherträge
(eigene Darstellung)

Tabelle 7 - 1: Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 - Alle

	NHK/m ²	Rohertag/m ² p.a.	Rohertag in %NHK	Mietenentwicklung	BK-Mieter/m ² p.a.	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohertag p.a.	BK-Mieter in %NHK	Aufzugskosten/m ² p.a.	Aufzugskosten %NHK
1999	1652	€ 59,68	34,38	0,00	€ 16,07	0,00	27,52	9,46	€ 2,47	1,45
2000	1680	€ 67,35	38,33	13,38	€ 16,14	0,50	24,40	9,35	€ 2,35	1,41
2001	1712	€ 73,21	41,05	23,74	€ 16,09	-0,02	22,24	9,13	€ 2,13	1,29
2002	1734	€ 76,57	42,36	29,36	€ 16,68	3,62	22,05	9,34	€ 2,05	1,25
2003	1762	€ 80,76	43,24	34,17	€ 17,93	11,86	22,95	9,92	€ 2,00	1,23
2004	1816	€ 75,69	39,11	25,07	€ 18,14	13,74	25,03	9,79	€ 1,98	1,18
2005	1864	€ 75,68	37,76	23,96	€ 17,83	11,53	24,76	9,35	€ 1,99	1,17
2006	1918	€ 78,21	38,07	28,63	€ 18,12	13,48	24,28	9,25	€ 1,94	1,09
2007	1999	€ 83,70	39,30	38,32	€ 18,57	16,37	23,16	9,10	€ 1,92	1,04
2008	2094	€ 86,68	38,99	43,75	€ 19,69	23,24	23,60	9,20	€ 1,93	0,99
2009	2142	€ 92,89	41,01	54,69	€ 19,84	24,77	22,20	9,10	€ 2,03	0,99
Durchschnitt		€ 77,31	39,42		€ 17,74		23,84	9,36	€ 2,07	1,19



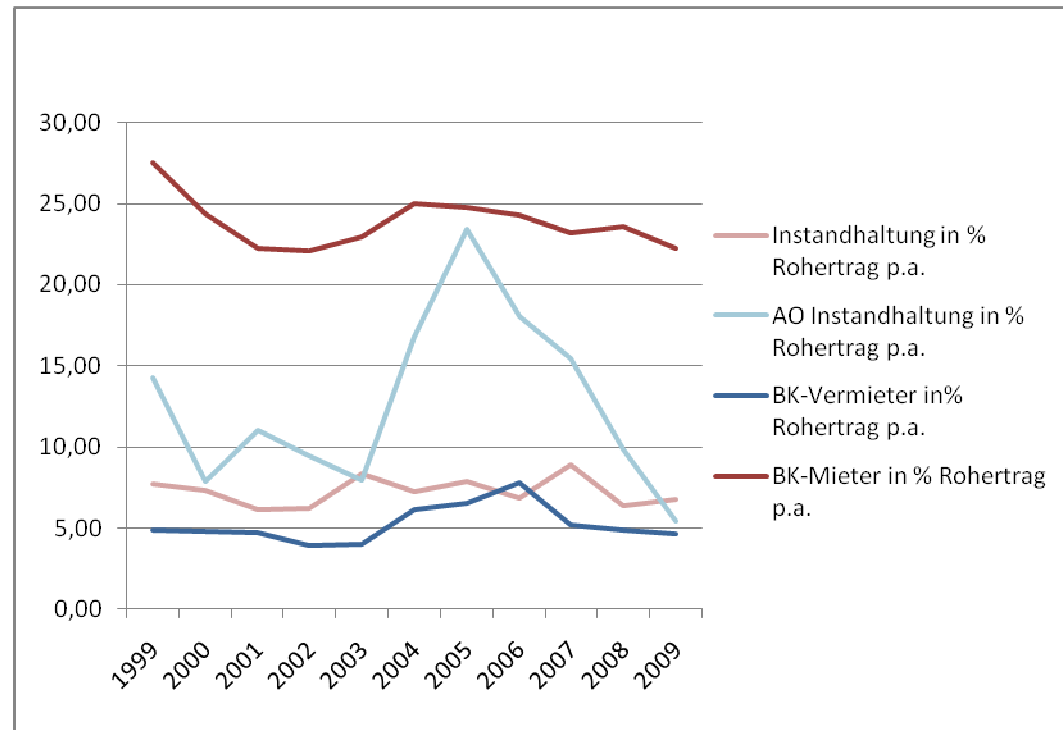
Grafik 7-1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



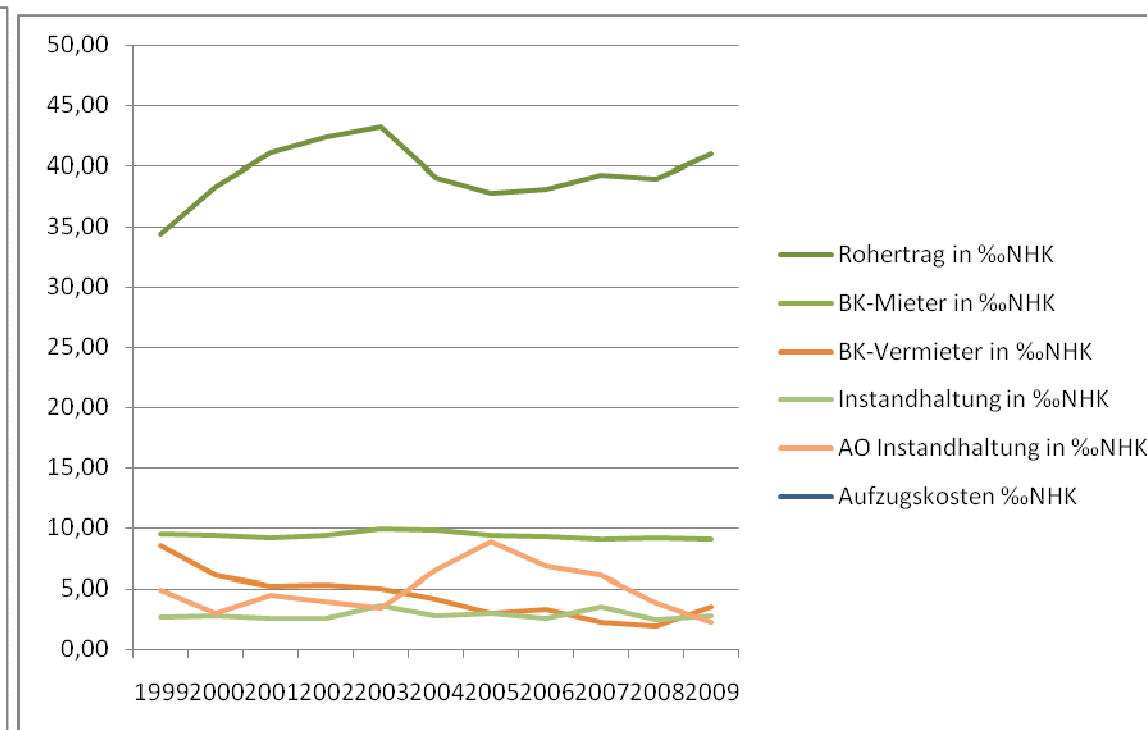
Grafik 7-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 7 - 2: Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 - Alle

	BK-Vermieter/m ² p.a.	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a.	BK-Vermieter-Entwicklung	BK-Vermieter in %NHK	Instandhaltung/m ² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung in %NHK	AO Instandhaltung/m ² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	AO Instandhaltung in %NHK
1999	€ 2,93	4,91	0,00	8,59	€ 4,61	7,74	2,66	€ 8,30	14,30	4,91
2000	€ 3,21	4,76	9,44	6,08	€ 4,89	7,35	2,82	€ 5,08	7,88	3,02
2001	€ 3,44	4,71	17,63	5,29	€ 4,43	6,17	2,53	€ 7,73	11,01	4,52
2002	€ 3,01	3,93	2,73	5,33	€ 4,69	6,21	2,63	€ 6,94	9,45	4,00
2003	€ 3,25	4,03	11,05	4,97	€ 6,48	8,35	3,61	€ 6,24	7,97	3,45
2004	€ 4,66	6,16	59,21	4,17	€ 5,25	7,26	2,84	€ 13,3	16,78	6,56
2005	€ 4,96	6,56	69,46	3,03	€ 5,73	7,88	2,97	€ 16,6	23,44	8,85
2006	€ 6,10	7,80	108,18	3,30	€ 5,06	6,84	2,60	€ 1320	18,07	6,88
2007	€ 4,35	5,20	48,54	2,30	€ 5,09	8,93	3,51	€ 12,1	15,44	6,07
2008	€ 4,21	4,86	43,74	1,92	€ 5,33	6,40	2,50	€ 9,12	9,87	3,85
2009	€ 4,33	4,66	47,83	3,51	€ 6,08	6,73	2,76	€ 5,13	5,39	2,21
Durchschnitt	€ 4,04	5,23		4,41	€ 5,24	7,26	2,86	€ 944	12,69	4,94



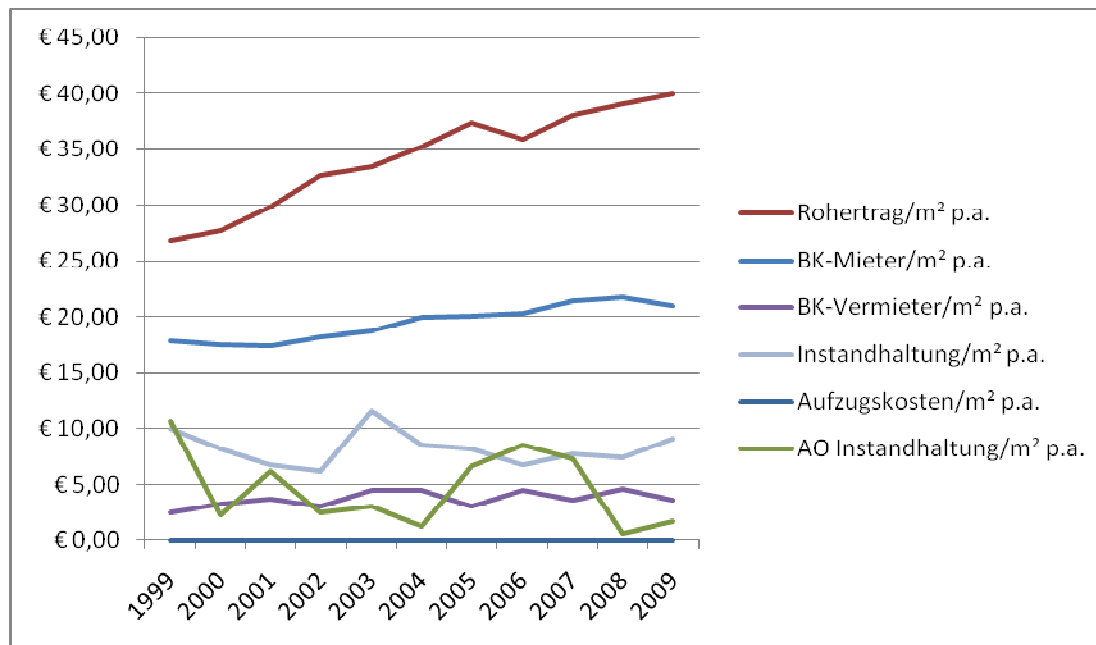
Grafik 7-3 Relation Rohertrag (eigene Darstellung)



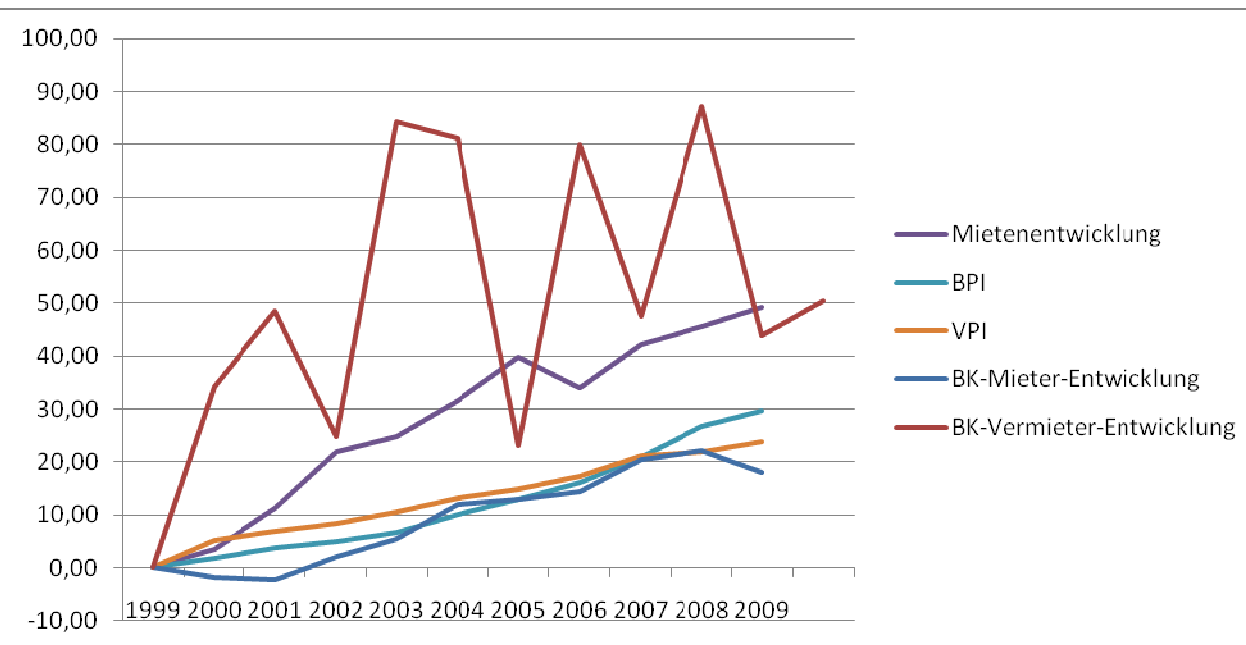
Grafik 7-4 Relation Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 8 - 1: Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 – bis 1.000m²

Geschäftsjahr	NHK/m ²	Rohrertrag/m ² p.a.	Rohrertrag in %NHK	Mietenentwicklung	BK-Mieter/m ² p.a.	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohrertrag p.a.	BK-Mieter in %NHK
1999	1652	€ 26,79	16,22	0,00	€ 17,80	€ 0,00	66,46	10,78
2000	1680	€ 27,73	16,51	3,53	€ 17,46	-1,93	62,96	10,39
2001	1712	€ 29,81	17,42	11,27	€ 17,37	-2,41	58,29	10,15
2002	1734	€ 32,67	18,84	21,97	€ 18,17	2,04	55,60	10,48
2003	1762	€ 33,45	18,98	24,86	€ 18,79	5,53	56,17	10,66
2004	1816	€ 35,21	19,39	31,44	€ 19,94	12,02	56,64	10,98
2005	1864	€ 37,42	20,07	39,68	€ 20,12	12,99	53,76	10,79
2006	1918	€ 35,91	18,72	34,04	€ 20,35	14,30	56,67	10,61
2007	1999	€ 38,08	19,06	42,17	€ 21,46	20,52	56,34	10,74
2008	2094	€ 39,01	18,63	45,64	€ 21,75	22,17	55,75	10,39
2009	2142	€ 39,96	18,65	49,17	€ 20,99	17,90	52,53	9,80
Durchschnitt		€ 34,19	18,41		€ 19,47		57,38	10,52



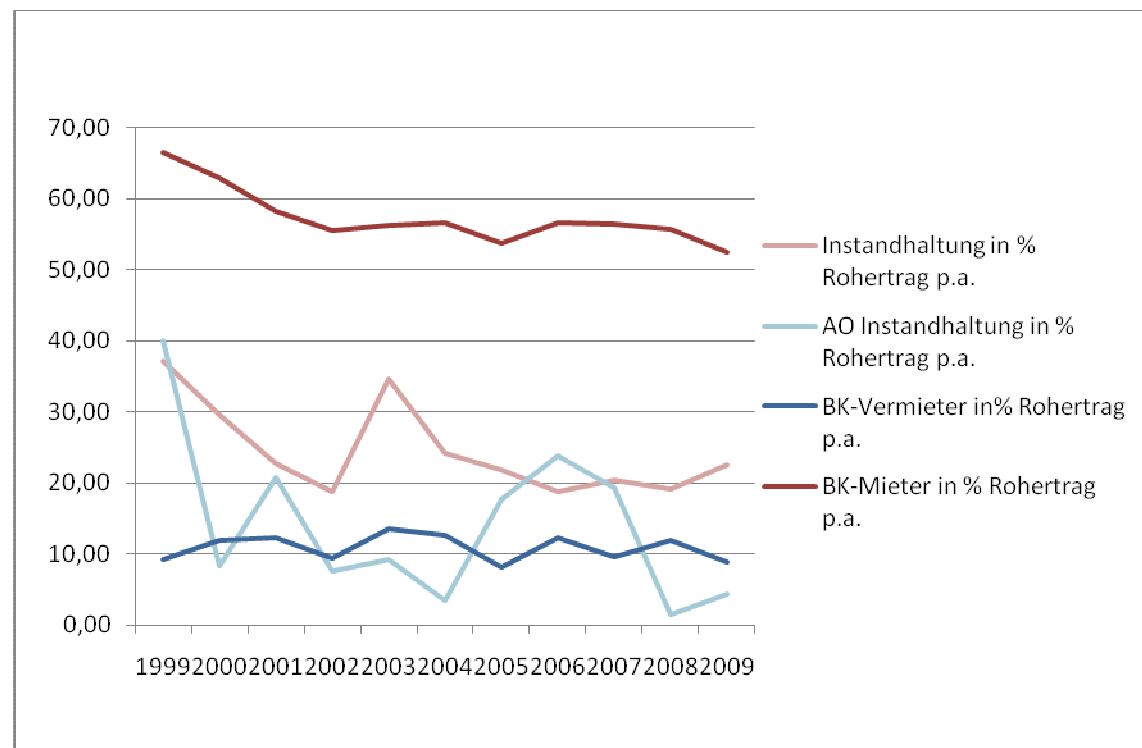
Grafik 8-1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



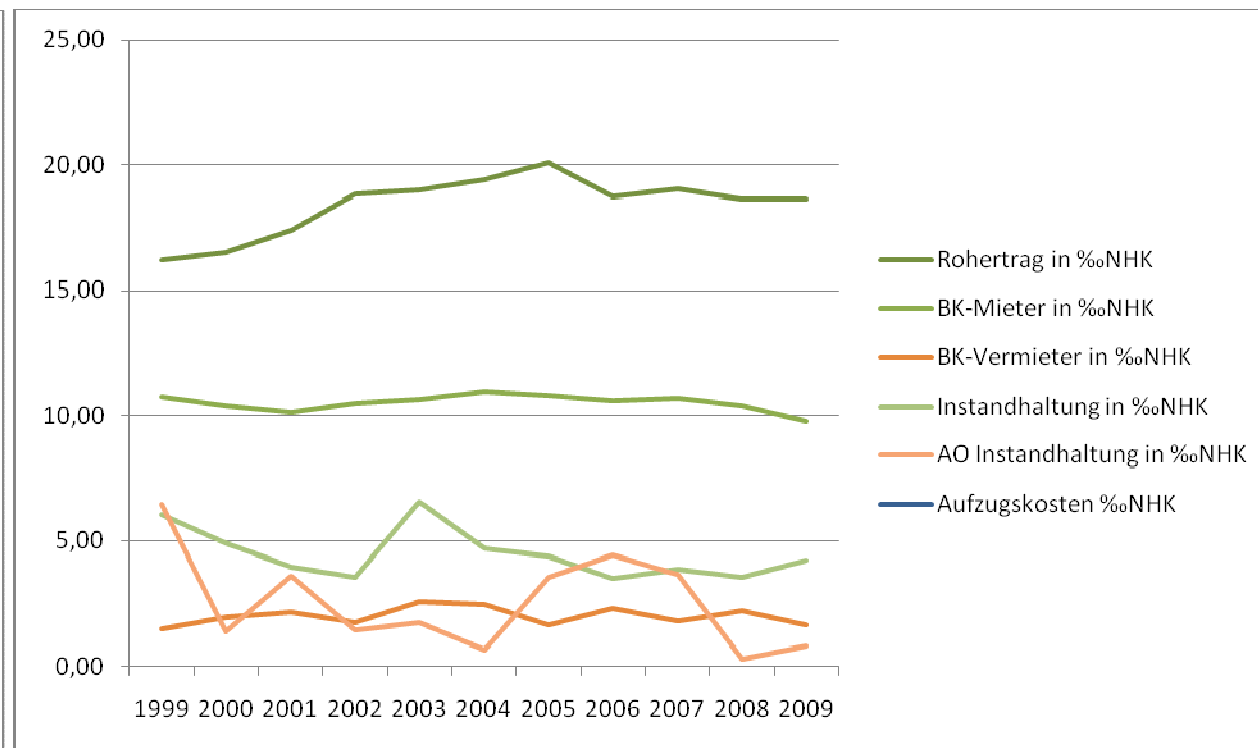
Grafik 8-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 8 - 2: Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 – bis 1.000m²

Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m ² p.a.	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a.	BK-Vermieter-Entwicklung	BK-Vermieter in ‰NHK	Instandhaltung/m ² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung in ‰NHK	AO Instandhaltung/m ² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	AO Instandhaltung in ‰NHK
1999	€ 2,46	9,19	0,00	1,49	€ 9,97	37,22	6,04	€ 10,70	39,96	6,48
2000	€ 3,30	11,92	34,15	1,97	€ 8,21	29,59	4,89	€ 2,29	8,27	1,37
2001	€ 3,66	12,28	48,60	2,14	€ 6,77	22,73	3,96	€ 6,20	20,80	3,62
2002	€ 3,08	9,41	24,87	1,77	€ 6,15	18,81	3,54	€ 2,49	7,61	1,43
2003	€ 4,54	13,56	84,18	2,57	€ 11,56	34,57	6,56	€ 3,08	9,20	1,75
2004	€ 4,46	12,68	81,26	2,46	€ 8,50	24,14	4,68	€ 1,21	3,44	0,67
2005	€ 3,03	8,10	22,99	1,62	€ 8,17	21,83	4,38	€ 6,60	17,63	3,54
2006	€ 4,43	12,35	80,03	2,31	€ 6,74	18,76	3,51	€ 8,54	23,80	4,45
2007	€ 3,63	9,54	47,56	1,82	€ 7,77	20,40	3,89	€ 7,32	19,23	3,66
2008	€ 4,61	11,83	87,30	2,20	€ 7,43	19,05	3,55	€ 0,60	1,54	0,29
2009	€ 3,54	8,87	43,86	1,65	€ 9,03	22,61	4,22	€ 1,70	4,26	0,79
Durchschnitt	€ 3,71	10,88		2,00	€ 8,21	24,52	4,47	€ 4,61	14,16	2,55



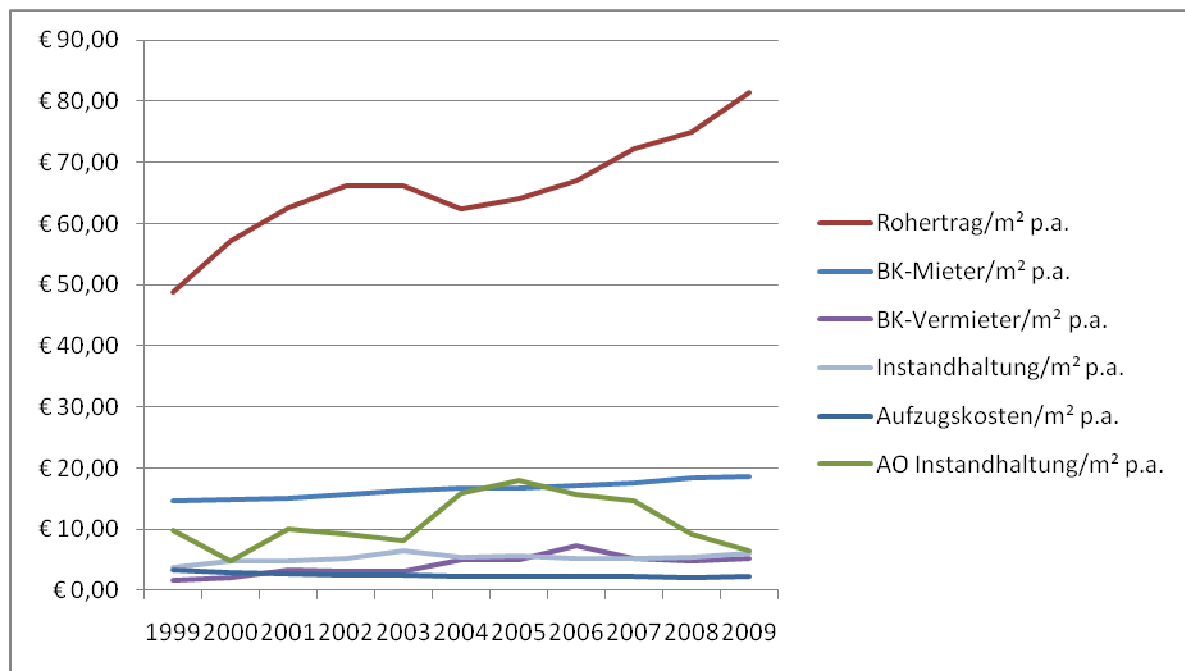
Grafik 8-3 Relation Rohertrag (eigene Darstellung)



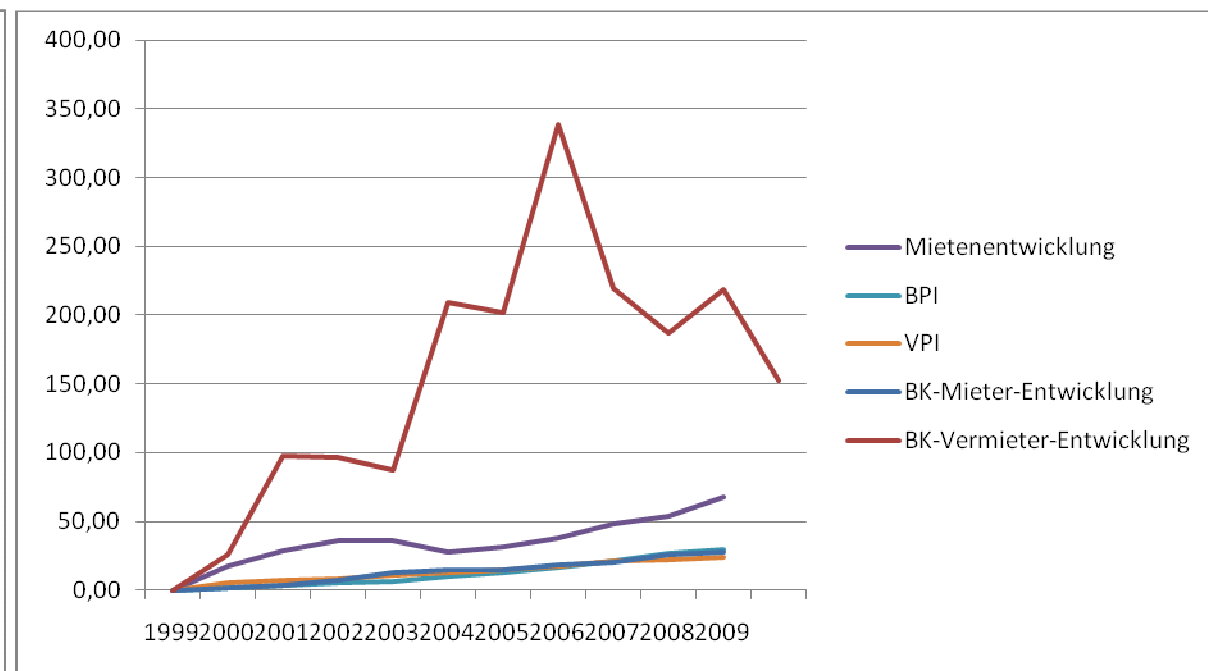
Grafik 8-4 Relation Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 9 - 1: Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 – bis 5.000m²

Geschäftsjahr	NHK/m ²	Rohertag/m ² p.a.	Rohertag in %NHK	Mietenentwicklung	BK-Mieter/m ² p.a.	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohertag p.a.	BK-Mieter in %NHK
1999	1652	€ 48,69	29,47	0,00	€ 14,57	€ 0,00	29,92	8,82
2000	1680	€ 57,10	33,99	17,28	€ 14,83	1,78	25,97	8,83
2001	1712	€ 62,59	36,57	28,56	€ 15,02	3,08	23,99	8,77
2002	1734	€ 66,10	38,12	35,75	€ 15,64	7,37	23,67	9,02
2003	1762	€ 66,21	37,58	35,98	€ 16,39	12,52	24,76	9,30
2004	1816	€ 62,30	34,31	27,96	€ 16,76	15,02	26,90	9,23
2005	1864	€ 64,16	34,42	31,79	€ 16,65	14,32	25,96	8,93
2006	1918	€ 67,02	34,93	37,64	€ 17,23	18,30	25,72	8,98
2007	1999	€ 72,24	36,15	48,38	€ 17,52	20,23	24,25	8,76
2008	2094	€ 74,99	35,81	54,01	€ 18,38	26,15	24,51	8,78
2009	2142	€ 81,44	38,02	67,27	€ 18,54	27,27	22,77	8,66
Durchschnitt		€ 65,71	35,40		€ 16,50		25,31	8,92



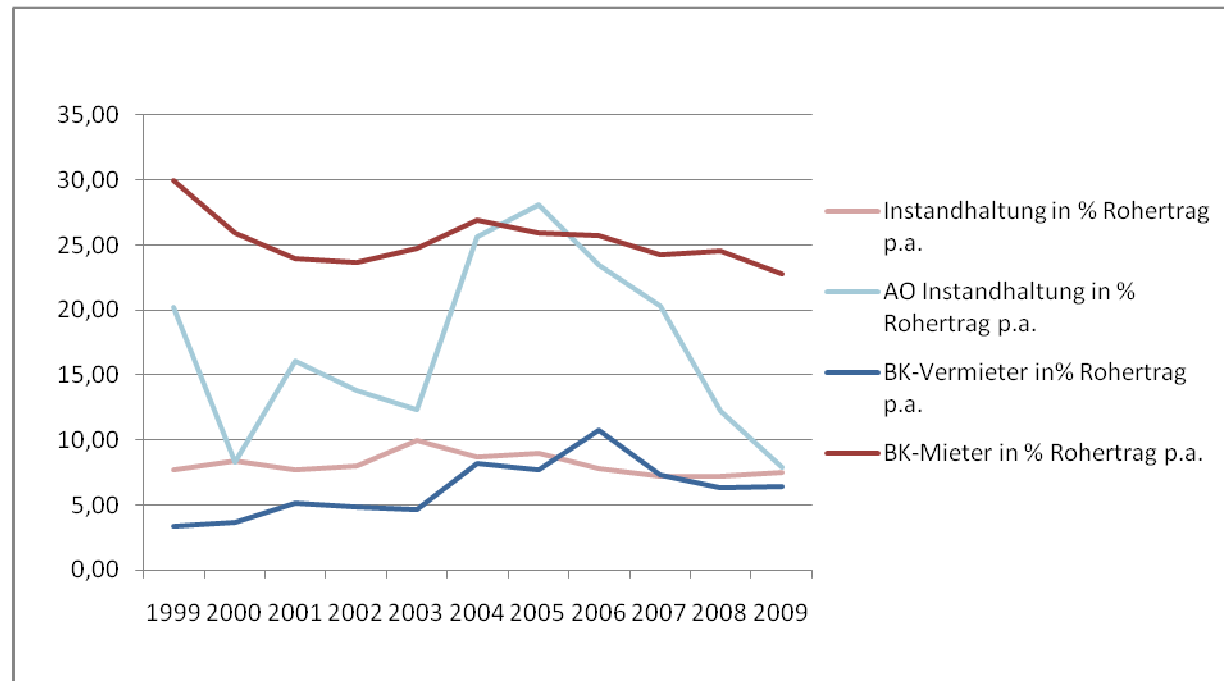
Grafik 9-1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



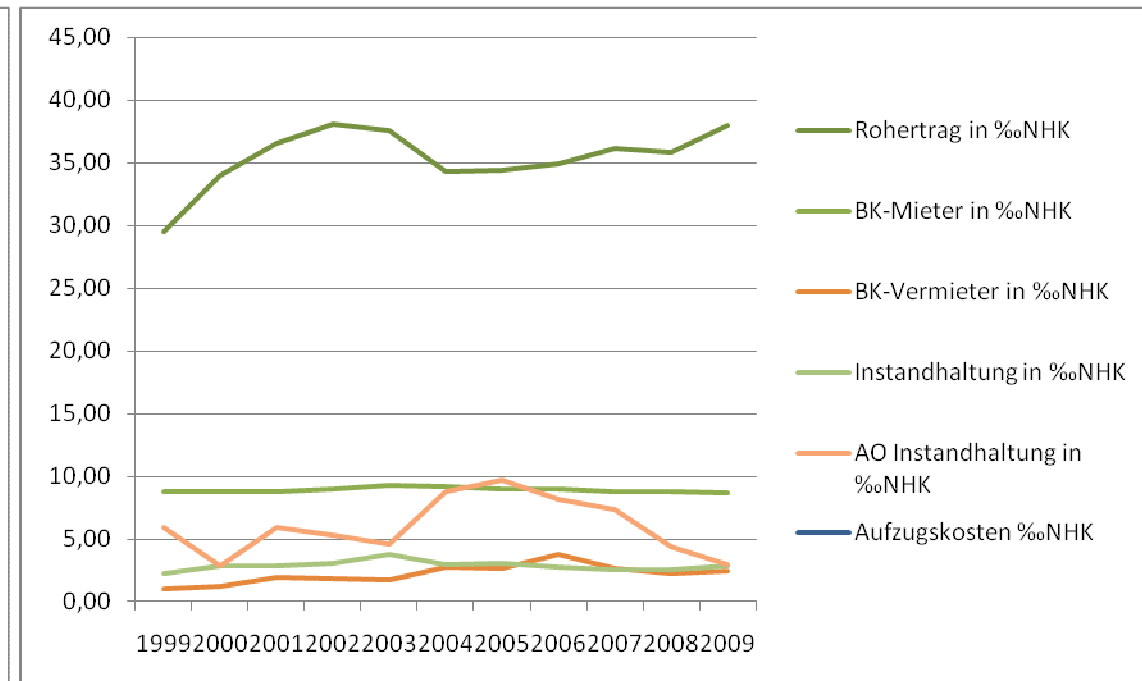
Grafik 9-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 9 - 2: Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 – bis 5.000m²

Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m ² p.a.	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a.	BK-Vermieter-Entwicklung	BK-Vermieter in %NHK	Instandhaltung/m ² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung in %NHK	AO Instandhaltung/m ² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	AO Instandhaltung in %NHK
1999	€ 1,64	3,38	0,00	1,00	€ 3,77	7,74	2,28	€ 9,83	20,19	5,95
2000	€ 2,07	3,62	25,85	1,23	€ 4,82	8,44	2,87	€ 4,72	8,27	2,81
2001	€ 3,24	5,18	97,20	1,89	€ 4,84	7,73	2,83	€ 10,08	16,11	5,89
2002	€ 3,23	4,89	96,54	1,86	€ 5,26	7,96	3,04	€ 9,12	13,79	5,26
2003	€ 3,08	4,65	87,40	1,75	€ 6,59	9,95	3,74	€ 8,14	12,29	4,62
2004	€ 5,08	8,16	209,19	2,80	€ 5,40	8,66	2,97	€ 15,94	25,58	8,78
2005	€ 4,96	7,73	201,66	2,66	€ 5,75	8,96	3,08	€ 18,02	28,09	9,67
2006	€ 7,22	10,77	338,96	3,76	€ 5,25	7,84	2,74	€ 15,73	23,47	8,20
2007	€ 5,25	7,27	219,58	2,63	€ 5,19	7,18	2,60	€ 14,65	20,28	7,33
2008	€ 4,72	6,29	186,87	2,25	€ 5,39	7,19	2,57	€ 9,18	12,24	4,38
2009	€ 5,24	6,44	218,88	2,45	€ 6,14	7,54	2,87	€ 6,42	7,89	3,00
Durchschnitt	€ 4,16	6,22		2,21	€ 5,31	8,11	2,87	€ 11,08	17,11	5,99



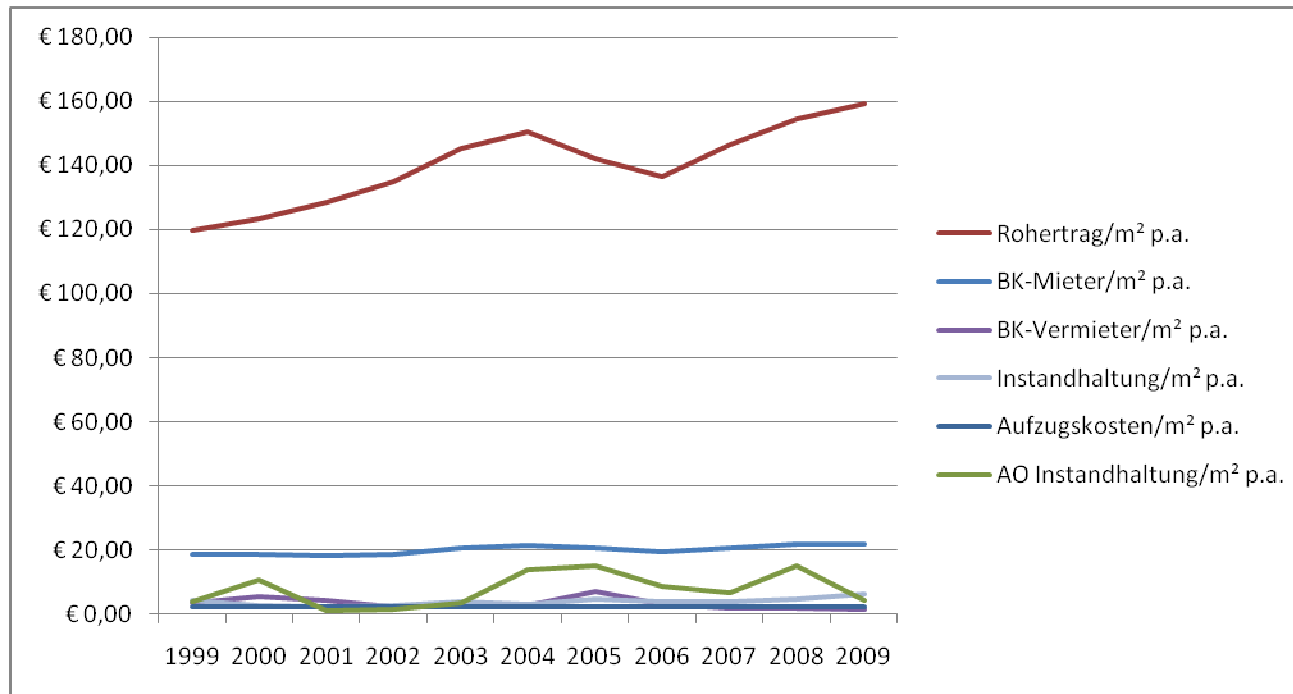
Grafik 9-3 Relation Rohertrag (eigene Darstellung)



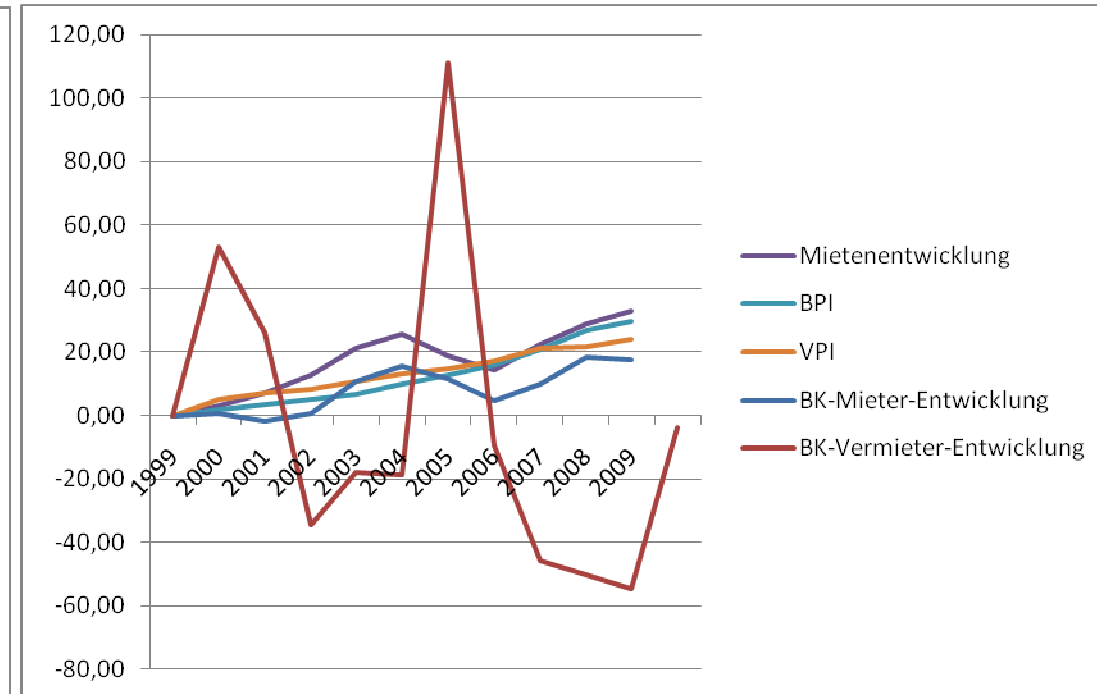
Grafik 9-4 Relation Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 10 - 1: Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 – über 5.000m²

Geschäftsjahr	NHK/m ²	Rohrertrag/m ² p.a.	Rohrertrag %NHK	in Mietenentwicklung	BK-Mieter/m ² p.a.	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohrertrag p.a.	BK-Mieter in %NHK	Aufzugskosten/m ² p.a.	Aufzugskosten %NHK
1999	1652	€ 119,68	72,45	0,00	€ 18,58	€ 0,00	15,52	11,25	€ 2,21	1,34
2000	1680	€ 123,40	73,46	3,11	€ 18,71	0,71	15,16	11,14	€ 2,41	1,44
2001	1712	€ 128,33	74,98	7,23	€ 18,28	-1,60	14,24	10,68	€ 2,28	1,33
2002	1734	€ 134,87	77,79	12,70	€ 18,66	0,48	13,84	10,76	€ 2,34	1,35
2003	1762	€ 145,16	82,39	21,29	€ 20,56	10,68	14,16	11,67	€ 2,30	1,30
2004	1816	€ 150,34	82,79	25,62	€ 21,44	15,40	14,26	11,80	€ 2,22	1,22
2005	1864	€ 141,94	76,13	18,61	€ 20,72	11,54	14,60	11,11	€ 2,27	1,22
2006	1918	€ 136,63	71,22	14,17	€ 19,48	4,84	14,25	10,15	€ 2,26	1,18
2007	1999	€ 146,54	73,32	22,44	€ 20,45	10,08	13,95	10,23	€ 2,26	1,13
2008	2094	€ 154,31	73,70	28,94	€ 21,97	18,25	14,23	10,49	€ 2,23	1,06
2009	2142	€ 159,09	74,26	32,93	€ 21,83	17,53	13,72	10,19	€ 2,26	1,06
Durchschnitt		€ 140,03	75,68		€ 20,06		14,36	10,86	€ 2,28	1,24



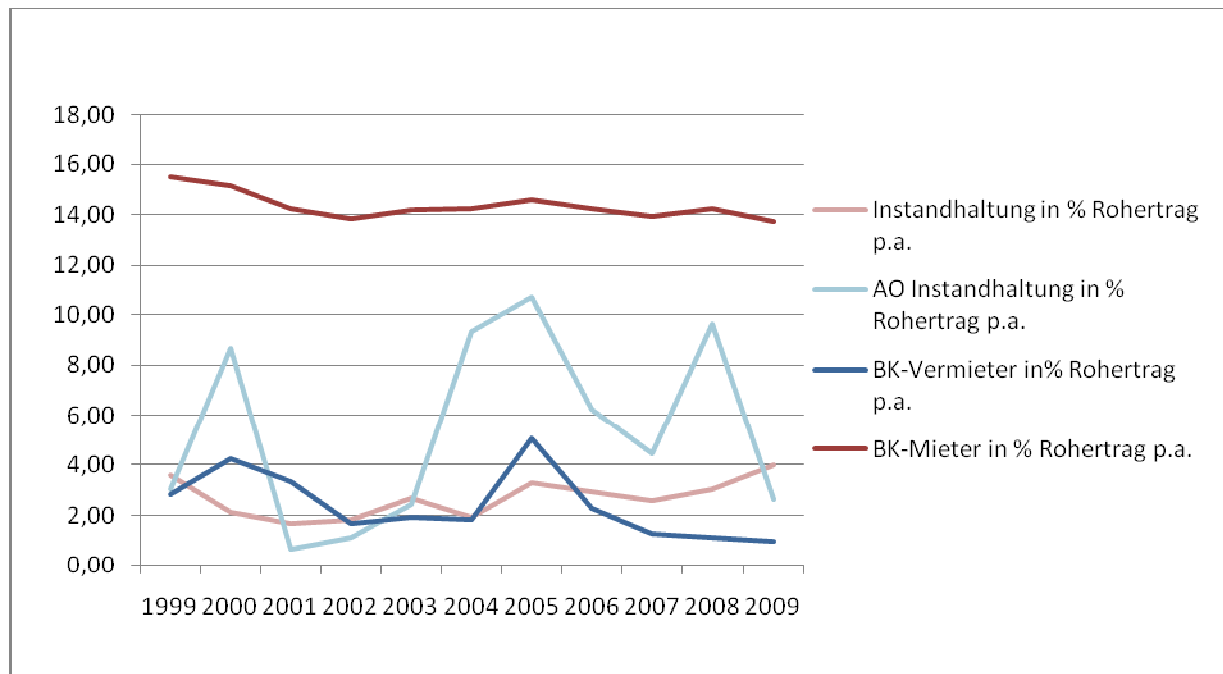
Grafik 10-1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



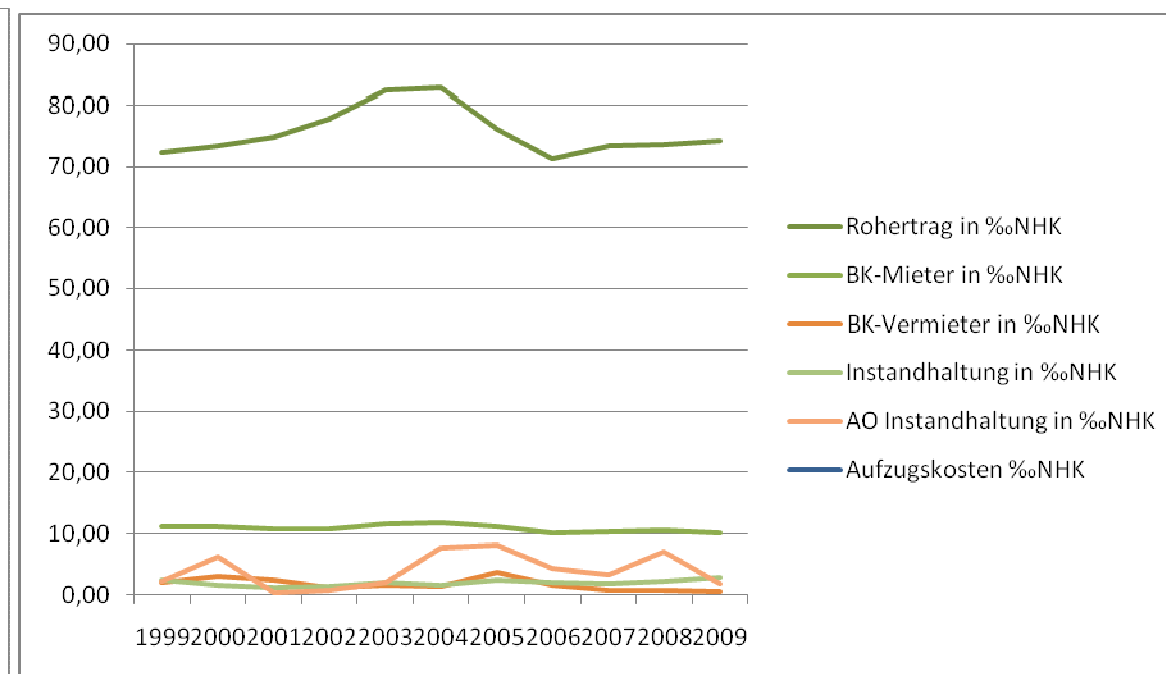
Grafik 10-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 10 - 2: Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 – über 5.000m²

Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m ² p.a.	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a.	BK-Vermieter-Entwicklung	BK-Vermieter in %NHK	Instandhaltung/m ² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung in %NHK	AO Instandhaltung/m ² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	AO Instandhaltung in %NHK
1999	€ 3,42	2,85	0,00	2,07	€ 4,29	3,59	2,60	€ 3,65	3,05	2,21
2000	€ 5,23	4,24	53,20	3,12	€ 2,64	2,14	1,57	€ 10,69	8,66	6,36
2001	€ 4,31	3,36	26,06	2,52	€ 2,16	1,68	1,26	€ 0,84	0,66	0,49
2002	€ 2,24	1,66	-34,37	1,29	€ 2,46	1,82	1,42	€ 1,51	1,12	0,87
2003	€ 2,80	1,93	-18,05	1,59	€ 3,87	2,67	2,20	€ 3,52	2,42	2,00
2004	€ 2,77	1,84	-18,92	1,53	€ 2,88	1,92	1,59	€ 13,99	9,30	7,70
2005	€ 7,21	5,08	111,01	3,87	€ 4,65	3,28	2,50	€ 15,14	10,67	8,12
2006	€ 3,09	2,26	-9,62	1,61	€ 3,99	2,92	2,08	€ 8,52	6,24	4,44
2007	€ 1,85	1,26	-45,89	0,92	€ 3,80	2,59	1,90	€ 6,52	4,45	3,26
2008	€ 1,70	1,10	-50,32	0,81	€ 4,68	3,03	2,23	€ 14,83	9,61	7,08
2009	€ 1,54	0,97	-54,79	0,72	€ 6,39	4,01	2,98	€ 4,17	2,62	1,95
Durchschnitt	€ 3,29	2,41		1,82	€ 3,80	2,70	2,03	€ 7,58	5,35	4,05



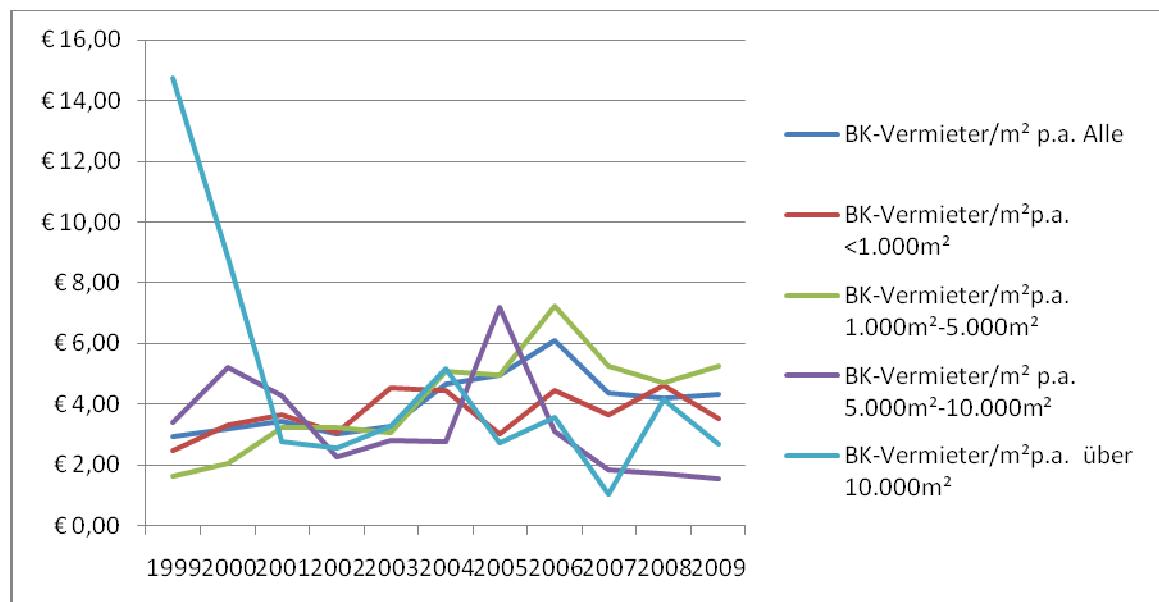
Grafik 10-3 Relation Rohertrag (eigene Darstellung)



Grafik 10-4 Relation Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 11 - 1: Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 Bewirtschaftungskosten
Vermieter – Vergleich

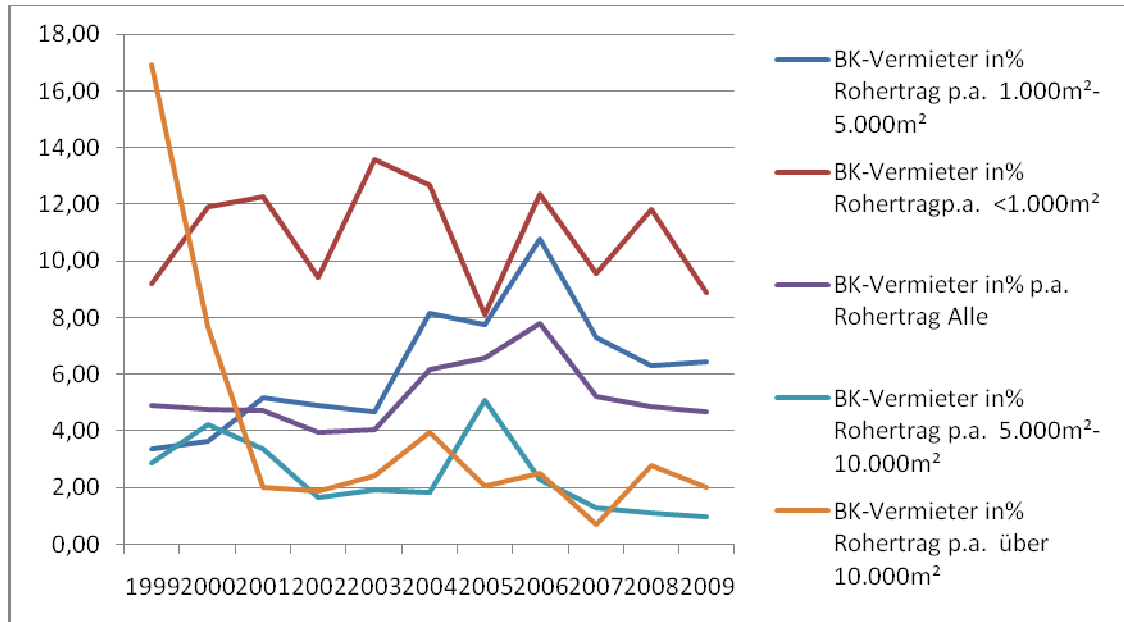
Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m ² p.a. Alle	BK-Vermieter/m ² p.a. <1.000m ²	BK-Vermieter/m ² p.a. 5.000m ² - 1.000m ² -	BK-Vermieter/m ² p.a. 5.000m ² - 10.000m ²	BK-Vermieter/m ² p.a. über 10.000m ²
1999	€ 2,93	€ 2,46	€ 1,64	€ 3,42	€ 14,74
2000	€ 3,21	€ 3,30	€ 2,07	€ 5,23	€ 8,84
2001	€ 3,44	€ 3,66	€ 3,24	€ 4,31	€ 2,76
2002	€ 3,01	€ 3,08	€ 3,23	€ 2,24	€ 2,56
2003	€ 3,25	€ 4,54	€ 3,08	€ 2,80	€ 3,29
2004	€ 4,66	€ 4,46	€ 5,08	€ 2,77	€ 5,18
2005	€ 4,96	€ 3,03	€ 4,96	€ 7,21	€ 2,71
2006	€ 6,10	€ 4,43	€ 7,22	€ 3,09	€ 3,59
2007	€ 4,35	€ 3,63	€ 5,25	€ 1,85	€ 1,02
2008	€ 4,21	€ 4,61	€ 4,72	€ 1,70	€ 4,14
2009	€ 4,33	€ 3,54	€ 5,24	€ 1,54	€ 2,67
Durchschnitt	€ 4,04	€ 3,71	€ 4,16	€ 3,29	€ 4,68



Grafik 11-1 Bewirtschaftungskosten-Vermieter/m² p.a. (eigene Darstellung)

Tabelle 11 - 2: Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 Bewirtschaftungskosten Vermieter – Vergleich

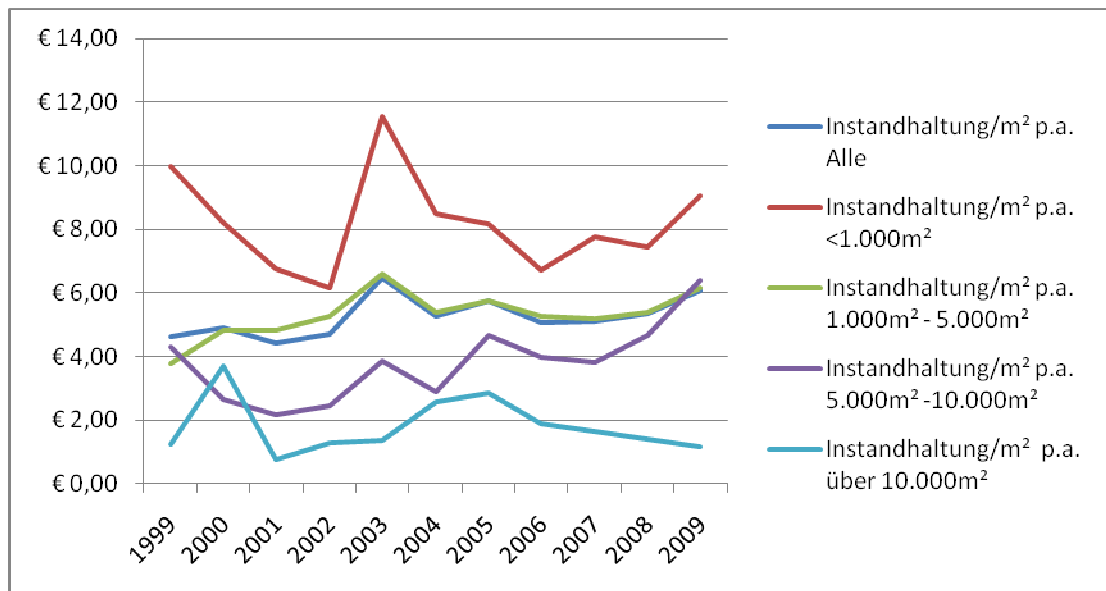
Geschäftsjahr	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a. Alle	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a. <1.000m ²	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a. 1.000m ² -5.000m ²	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a. 5.000m ² -10.000m ²	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a. über 10.000m ²
1999	4,91	9,19	3,38	2,85	16,91
2000	4,76	11,92	3,62	4,24	7,66
2001	4,71	12,28	5,18	3,36	1,99
2002	3,93	9,41	4,89	1,66	1,88
2003	4,03	13,56	4,65	1,93	2,42
2004	6,16	12,68	8,16	1,84	3,94
2005	6,56	8,10	7,73	5,08	2,04
2006	7,80	12,35	10,77	2,26	2,50
2007	5,20	9,54	7,27	1,26	0,71
2008	4,86	11,83	6,29	1,10	2,79
2009	4,66	8,87	6,44	0,97	2,01
Durchschnitt	5,23	10,88	6,22	2,41	4,08



Grafik 11-2 Bewirtschaftungskosten-Vermieter in % des Rohertrages (eigene Darstellung)

Tabelle 12 - 1 - Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 Instandhaltungskosten
Vermieter – Vergleich

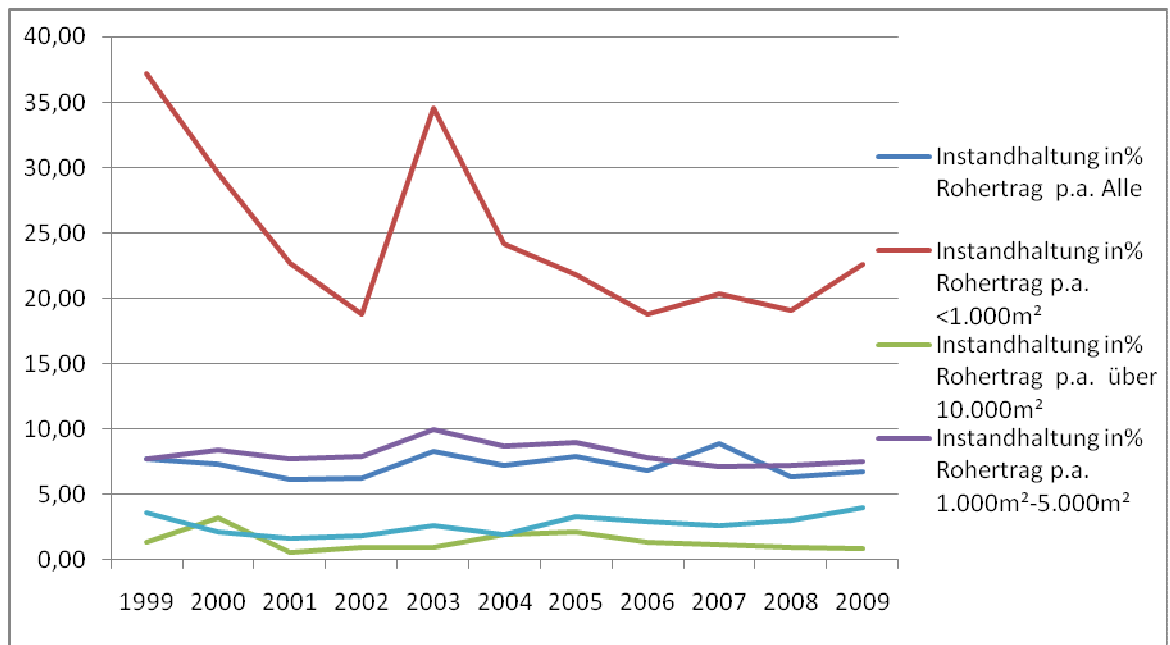
Geschäfts- jahr	Instandhaltung /m ² p.a. Alle	Instandhaltung/m ² p.a. <1.000m ²	Instandhaltung/ m ² p.a. 1.000m ² - 5.000m ²	Instandhaltung/m ² p.a. 5.000m ² - 10.000m ²	Instandhaltung/m ² p.a. über 10.000m ²
1999	€ 4,61	€ 9,97	€ 3,77	€ 4,29	€ 1,22
2000	€ 4,89	€ 8,21	€ 4,82	€ 2,64	€ 3,69
2001	€ 4,43	€ 6,77	€ 4,84	€ 2,16	€ 0,74
2002	€ 4,69	€ 6,15	€ 5,26	€ 2,46	€ 1,30
2003	€ 6,48	€ 11,56	€ 6,59	€ 3,87	€ 1,35
2004	€ 5,25	€ 8,50	€ 5,40	€ 2,88	€ 2,58
2005	€ 5,73	€ 8,17	€ 5,75	€ 4,65	€ 2,85
2006	€ 5,06	€ 6,74	€ 5,25	€ 3,99	€ 1,90
2007	€ 5,09	€ 7,77	€ 5,19	€ 3,80	€ 1,65
2008	€ 5,33	€ 7,43	€ 5,39	€ 4,68	€ 1,42
2009	€ 6,08	€ 9,03	€ 6,14	€ 6,39	€ 1,15
Durchschnitt	€ 5,24	€ 8,21	€ 5,31	€ 3,80	€ 1,80



Grafik 12-1 Instandhaltungskosten/m² p.a. (eigene Darstellung)

Tabelle 12 - 2 - Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 Instandhaltungskosten
Vermieter – Vergleich

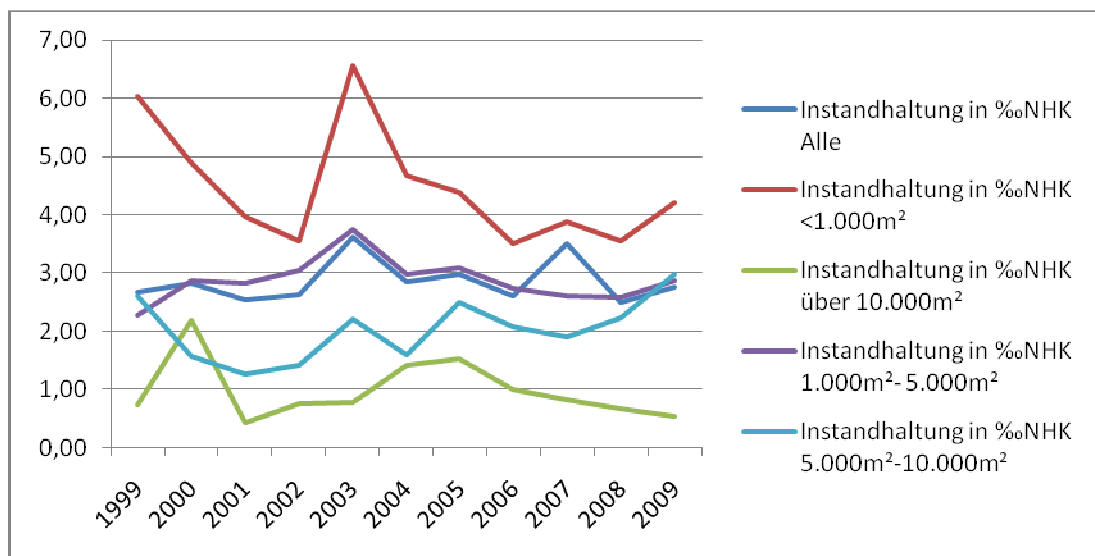
Geschäftsjahr	Instandhaltung in% Rohertrag p.a. Alle	Instandhaltung in% Rohertrag p.a. <1.000m ²	Instandhaltung in% Rohertrag p.a. 1.000m ² -5.000m ²	Instandhaltung in% Rohertrag p.a. 5.000m ² -10.000m ²	Instandhaltung in% Rohertrag p.a. über 10.000m ²
1999	7,74	37,22	7,74	3,59	1,40
2000	7,35	29,59	8,44	2,14	3,19
2001	6,17	22,73	7,73	1,68	0,54
2002	6,21	18,81	7,96	1,82	0,96
2003	8,35	34,57	9,95	2,67	0,99
2004	7,26	24,14	8,66	1,92	1,96
2005	7,88	21,83	8,96	3,28	2,14
2006	6,84	18,76	7,84	2,92	1,32
2007	8,93	20,40	7,18	2,59	1,14
2008	6,40	19,05	7,19	3,03	0,96
2009	6,73	22,61	7,54	4,01	0,86
Durchschnitt	7,26	24,52	8,11	2,70	1,41



Grafik 12-2 Instandhaltungskosten-Vermieter in % des Rohertrages (eigene Darstellung)

Tabelle 12 - 3 - Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 Instandhaltungskosten Vermieter – Vergleich

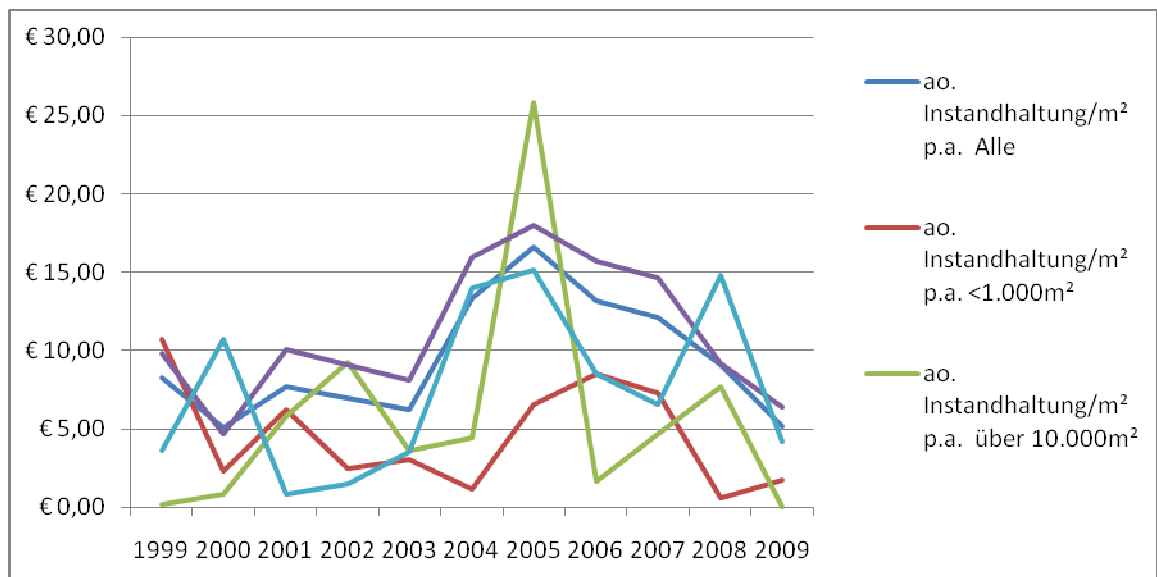
Geschäftsjahr	Instandhaltung in ‰NHK Alle	Instandhaltung in ‰NHK <1.000m ²	Instandhaltung in ‰NHK 1.000m ² -5.000m ²	Instandhaltung in ‰NHK 5.000m ² -10.000m ²	Instandhaltung in ‰NHK über 10.000m ²
1999	2,66	6,04	2,28	2,60	0,74
2000	2,82	4,89	2,87	1,57	2,19
2001	2,53	3,96	2,83	1,26	0,43
2002	2,63	3,54	3,04	1,42	0,75
2003	3,61	6,56	3,74	2,20	0,77
2004	2,84	4,68	2,97	1,59	1,42
2005	2,97	4,38	3,08	2,50	1,53
2006	2,60	3,51	2,74	2,08	0,99
2007	3,51	3,89	2,60	1,90	0,83
2008	2,50	3,55	2,57	2,23	0,68
2009	2,76	4,22	2,87	2,98	0,54
Durchschnitt	2,86	4,47	2,87	2,03	0,99



Grafik 12-3 Instandhaltungskosten-Vermieter in ‰ der Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 13 -1 Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 a.o. Instandhaltungskosten
Vermieter – Vergleich

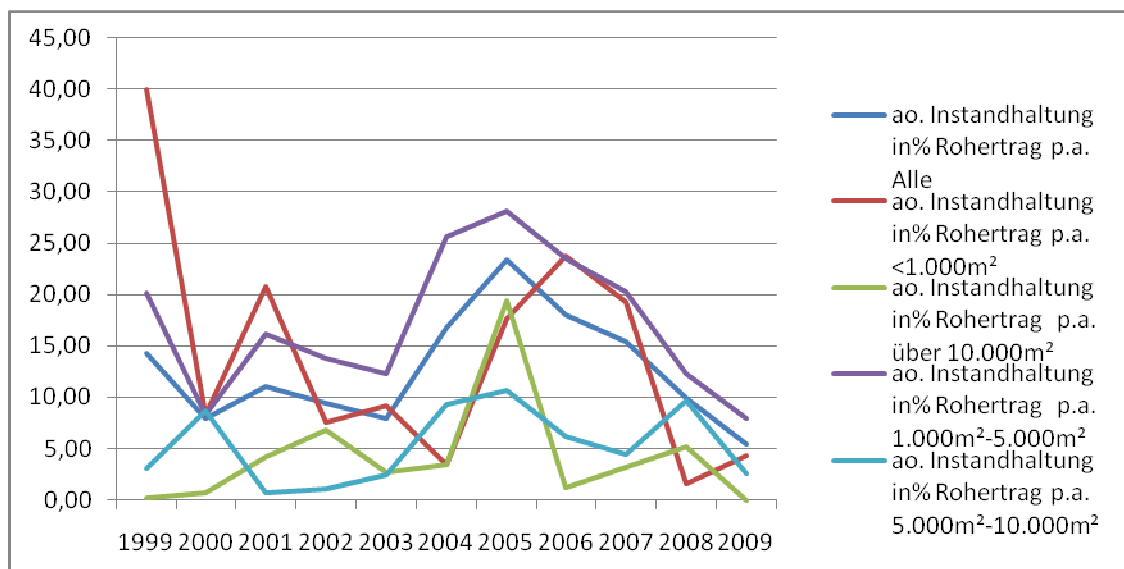
Geschäftsjahr	ao. Instandhaltung/m ² p.a. Alle	ao. Instandhaltung/m ² p.a. <1.000m ²	ao. Instandhaltung/m ² p.a. 1.000m ² -5.000m ²	ao. Instandhaltung/m ² p.a. 5.000m ² -10.000m ²	ao. Instandhaltung/m ² p.a. über 10.000m ²
1999	€ 8,30	€ 10,70	€ 9,83	€ 3,65	€ 0,19
2000	€ 5,08	€ 2,29	€ 4,72	€ 10,69	€ 0,83
2001	€ 7,73	€ 6,20	€ 10,08	€ 0,84	€ 5,83
2002	€ 6,94	€ 2,49	€ 9,12	€ 1,51	€ 9,29
2003	€ 6,24	€ 3,08	€ 8,14	€ 3,52	€ 3,60
2004	€ 13,33	€ 1,21	€ 15,94	€ 13,99	€ 4,46
2005	€ 16,63	€ 6,60	€ 18,02	€ 15,14	€ 25,86
2006	€ 13,20	€ 8,54	€ 15,73	€ 8,52	€ 1,69
2007	€ 12,13	€ 7,32	€ 14,65	€ 6,52	€ 4,66
2008	€ 9,12	€ 0,60	€ 9,18	€ 14,83	€ 7,69
2009	€ 5,13	€ 1,70	€ 6,42	€ 4,17	€ 0,00
Durchschnitt	€ 9,44	€ 4,61	€ 11,08	€ 7,58	€ 5,83



Grafik 13-1 a.o Instandhaltungskosten/m² (eigene Darstellung)

Tabelle 13 - 2 Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 a.o. Instandhaltungskosten Vermieter – Vergleich

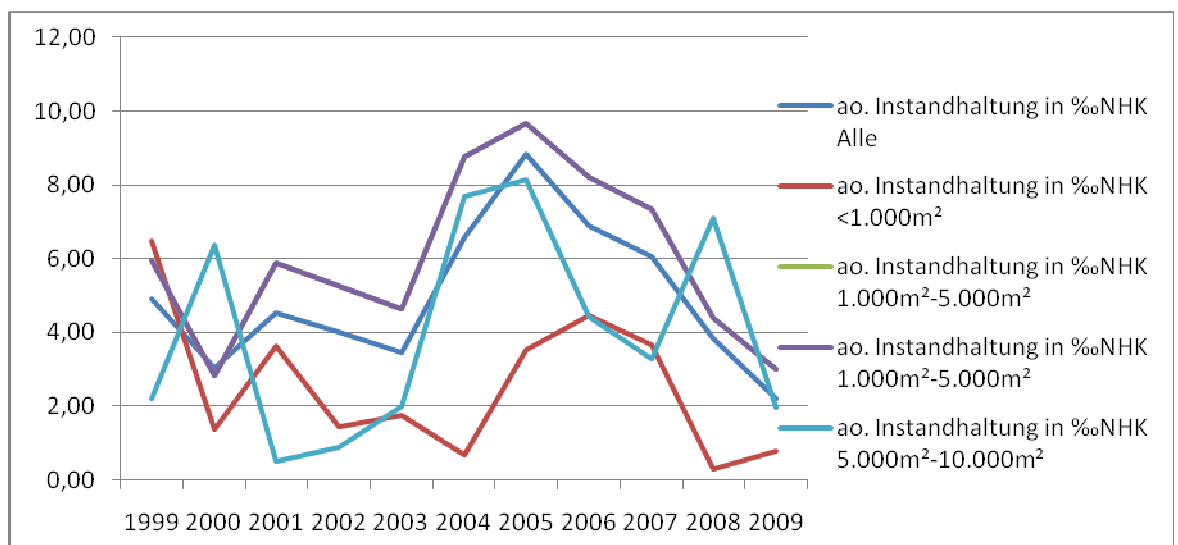
Geschäftsjahr	ao. Instandhaltung in% Rohertrag p.a. Alle	ao. Instandhaltung in%p.a. Rohertrag <1.000m ²	ao. Instandhaltung in% Rohertrag p.a. 1.000m ² -5.000m ²	ao. Instandhaltung in% Rohertrag p.a. 5.000m ² -10.000m ²	ao. Instandhaltung in% Rohertrag p.a. über 10.000m ²
1999	14,30	39,96	20,19	3,05	0,22
2000	7,88	8,27	8,27	8,66	0,72
2001	11,01	20,80	16,11	0,66	4,22
2002	9,45	7,61	13,79	1,12	6,83
2003	7,97	9,20	12,29	2,42	2,65
2004	16,78	3,44	25,58	9,30	3,39
2005	23,44	17,63	28,09	10,67	19,43
2006	18,07	23,80	23,47	6,24	1,18
2007	15,44	19,23	20,28	4,45	3,23
2008	9,87	1,54	12,24	9,61	5,18
2009	5,39	4,26	7,89	2,62	0,00
Durchschnitt	12,69	14,16	17,11	5,35	4,28



Grafik 13 - 2 a.o Instandhaltungskosten-Vermieter in % des Rohertrages (eigene Darstellung)

Tabelle 13 - 3 Gemischt genutzte Gebäude bis 1945 a.o. Instandhaltungskosten
Vermieter – Vergleich

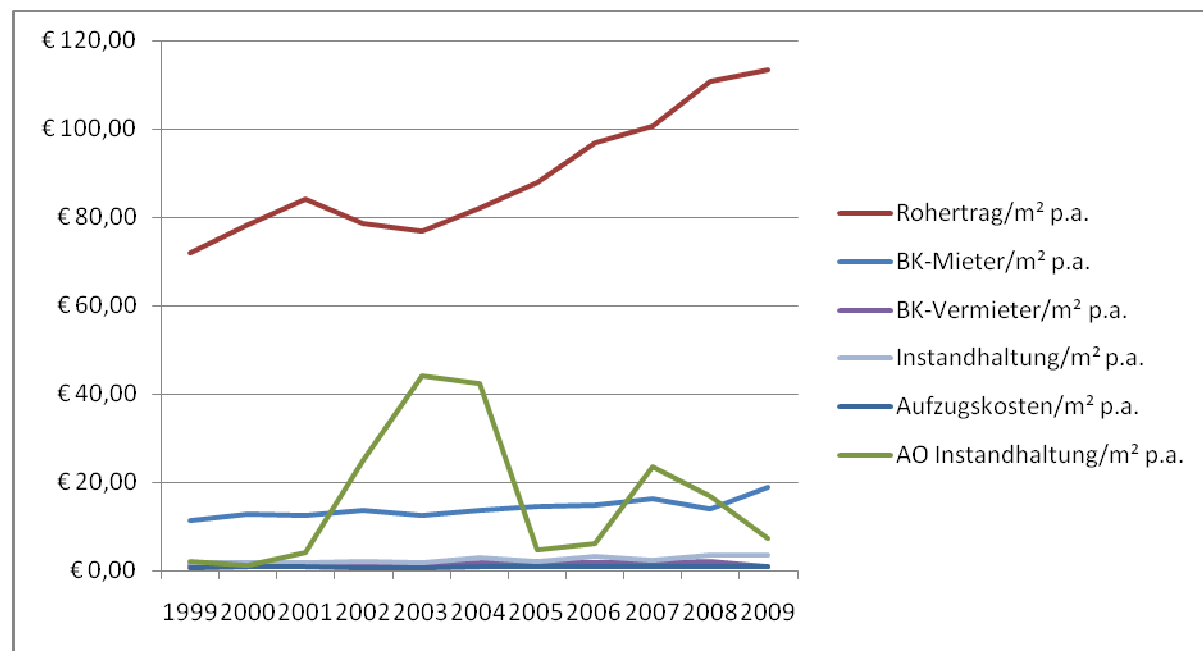
Geschäftsjahr	ao. Instandhaltung in ‰NHK Alle	ao. Instandhaltung in ‰NHK <1.000m ²	ao. Instandhaltung in ‰NHK 1.000m ² -5.000m ²	ao. Instandhaltung in ‰NHK 5.000m ² -10.000m ²	ao. Instandhaltung in ‰NHK über 10.000m ²
1999	4,91	6,48	5,95	2,21	0,12
2000	3,02	1,37	2,81	6,36	0,49
2001	4,52	3,62	5,89	0,49	3,41
2002	4,00	1,43	5,26	0,87	5,36
2003	3,45	1,75	4,62	2,00	2,05
2004	6,56	0,67	8,78	7,70	2,46
2005	8,85	3,54	9,67	8,12	13,87
2006	6,88	4,45	8,20	4,44	0,88
2007	6,07	3,66	7,33	3,26	2,33
2008	3,85	0,29	4,38	7,08	3,67
2009	2,21	0,79	3,00	1,95	0,00
Durchschnitt	4,94	2,55	5,99	4,05	3,15



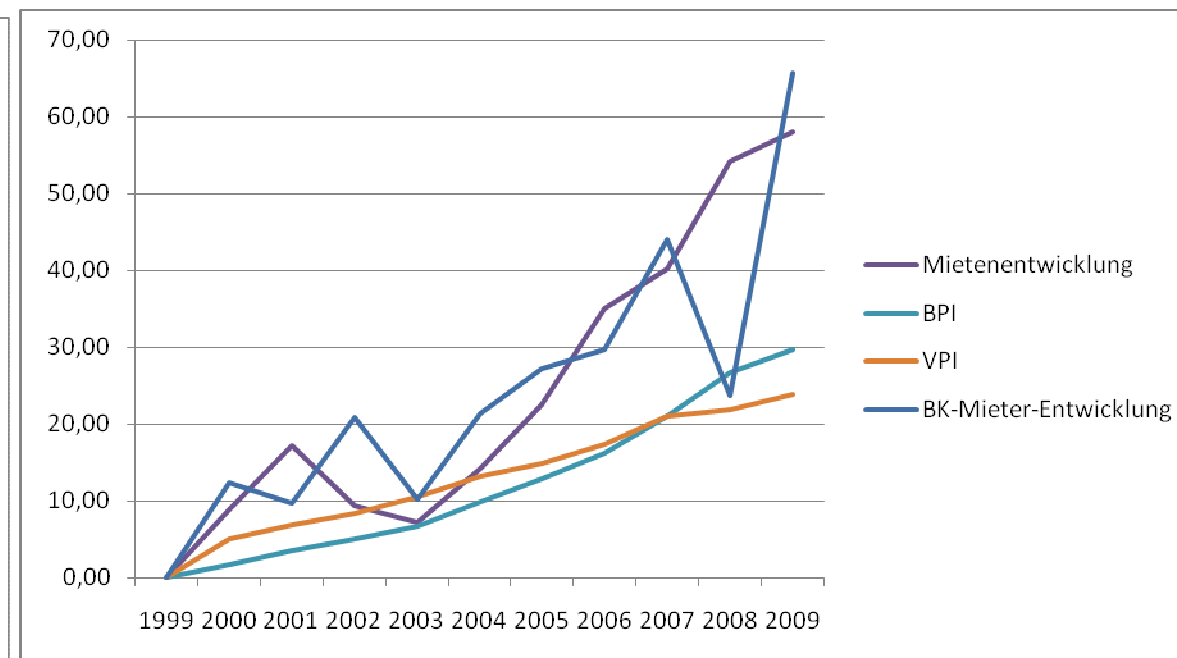
Grafik 13-3 a.o Instandhaltungskosten-Vermieter in ‰ der Herstellungskosten
(eigene Darstellung)

Tabelle 14 – 1 Bürohäuser bis 1945 alle Größenklassen

Geschäftsjahr	NHK/m ²	Rohrertrag/m ² p.a.	Rohrertrag in %NHK	Mietenentwicklung	BK-Mieter/m ² p.a.	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohrertrag p.a.	BK-Mieter in %NHK	Aufzugskosten/m ² p.a.	Aufzugskosten %NHK
1999	1652	€ 71,78	43,45	0,00	€ 11,32	€ 0,00	15,77	6,85	€0,55	0,34
2000	1680	€ 78,15	46,52	8,87	€ 12,72	12,38	16,28	7,57	€0,85	0,50
2001	1712	€ 84,09	49,13	17,14	€ 12,41	9,64	14,76	7,25	€0,74	0,43
2002	1734	€ 78,48	45,26	9,33	€ 13,68	20,89	17,44	7,89	€0,67	0,38
2003	1762	€ 76,91	43,65	7,15	€ 12,47	10,15	16,21	7,08	€0,68	0,39
2004	1816	€ 81,92	45,11	14,13	€ 13,74	21,38	16,77	7,57	€0,74	0,41
2005	1864	€ 88,00	47,20	22,59	€ 14,40	27,19	16,36	7,72	€0,79	0,43
2006	1918	€ 96,87	50,49	34,95	€ 14,68	29,71	15,16	7,65	€0,83	0,43
2007	1999	€ 100,65	50,36	40,22	€ 16,30	43,98	16,19	8,15	€ 0,77	0,38
2008	2094	€ 110,62	52,84	54,11	€ 14,00	23,64	12,65	6,68	€ 0,83	0,40
2009	2142	€ 113,43	52,95	58,03	€ 18,75	65,65	16,53	8,75	€ 0,93	0,43
Durchschnitt		€ 89,17	47,91		€ 14,04		15,83	7,56	€ 0,76	0,41



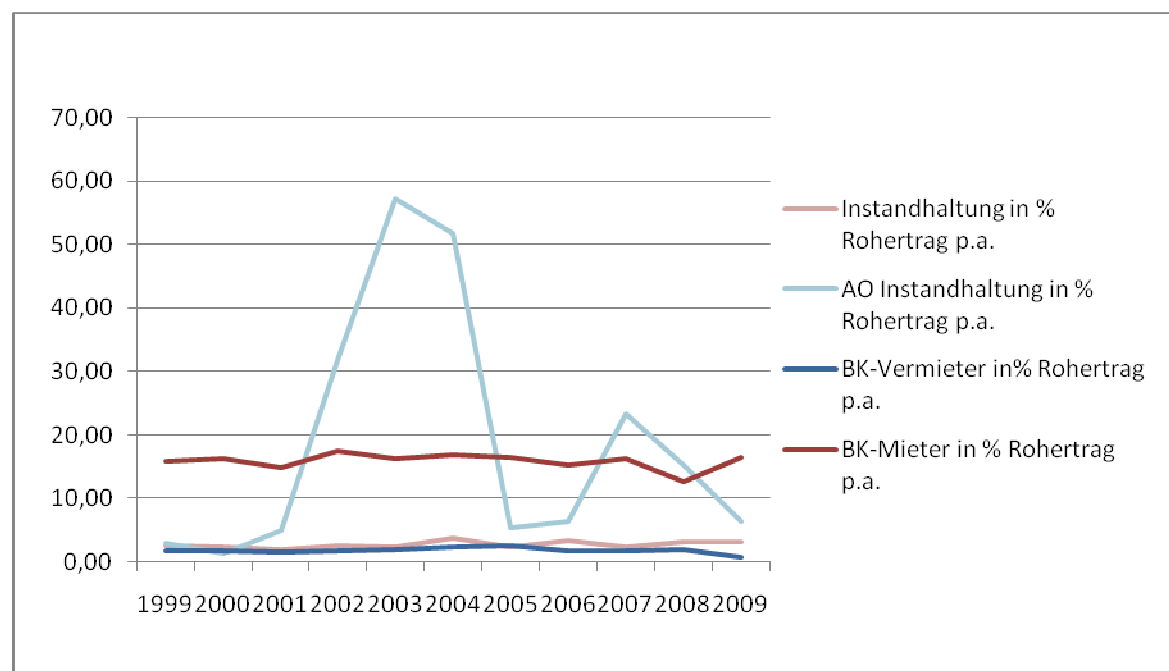
Grafik 14-1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



Grafik 14-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 14 – 2 Bürohäuser bis 1945 alle Größenklassen

Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m² p.a.	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a.	BK-Vermieter-Entwicklung	BK-Vermieter in %NHK	Instandhaltung/m² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung in %NHK	AO Instandhaltung/m² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag	AO Instandhaltung in %NHK
1999	€ 1,27	1,77	0,00	0,77	€ 1,77	2,47	1,07	€ 2,12	2,95	1,28
2000	€ 1,32	1,69	4,50	0,79	€ 1,82	2,33	1,08	€ 1,06	1,36	0,63
2001	€ 1,34	1,60	5,96	0,78	€ 1,65	1,96	0,96	€ 4,15	4,93	2,42
2002	€ 1,29	1,64	1,44	0,74	€ 2,02	2,57	1,17	€ 25,03	31,89	14,43
2003	€ 1,41	1,83	10,99	0,80	€ 1,78	2,31	1,01	€ 44,04	57,26	24,99
2004	€ 1,87	2,28	47,66	1,03	€ 2,99	3,65	1,65	€ 42,36	51,71	23,33
2005	€ 2,14	2,44	69,24	1,15	€ 2,06	2,34	1,11	€ 4,64	5,27	2,49
2006	€ 1,66	1,71	30,86	0,86	€ 3,28	3,38	1,71	€ 6,21	6,41	3,24
2007	€ 1,61	1,60	27,05	0,81	€ 2,37	2,36	1,19	€ 23,37	23,22	11,69
2008	€ 2,01	1,82	58,92	0,96	€ 3,42	3,09	1,63	€ 16,91	15,28	8,08
2009	€ 0,89	0,78	-29,76	0,42	€ 3,53	3,11	1,65	€ 7,20	6,35	3,36
Durchschnitt	€ 1,53	1,74		0,83	€ 2,43	2,69	1,29	€ 16,10	18,79	8,72



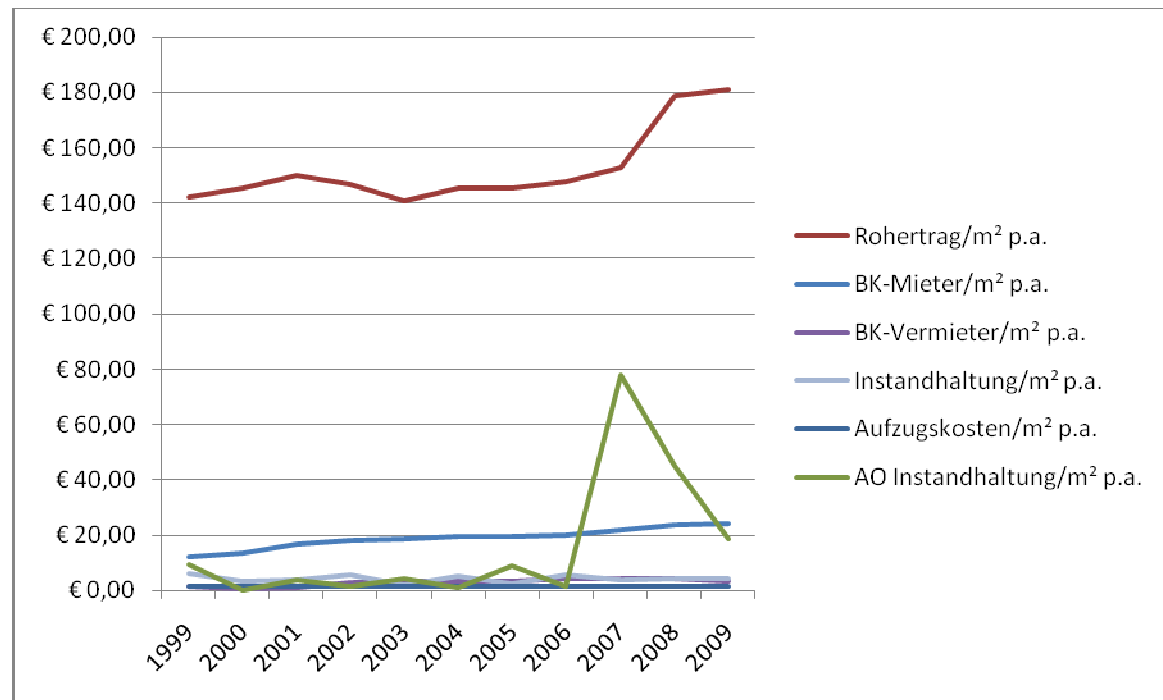
Grafik 14 -3 Relation Rohertrag (eigene Darstellung)



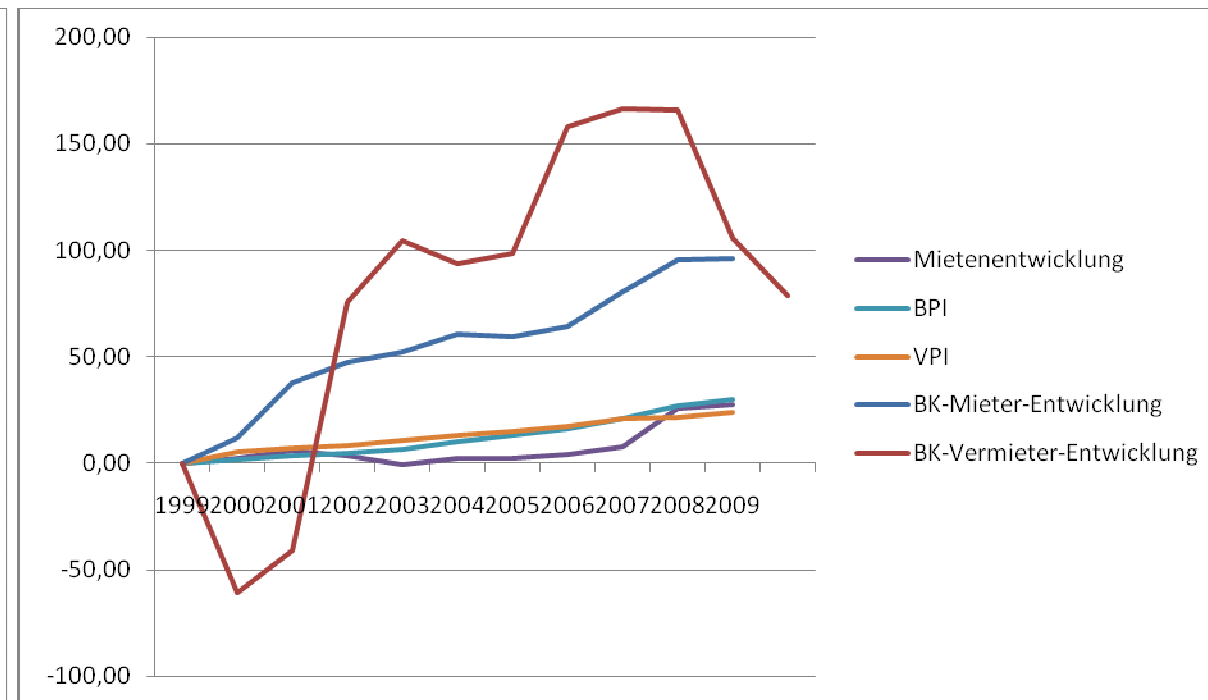
Grafik 14 -4 Relation Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 15 - 1: Bürogebäude bis 1945 – bis 5.000m²

Geschäftsjahr	NHK/m ²	Rohrertrag/m ² p.a.	Rohrertrag in %NHK	Mietenentwicklung	BK-Mieter/m ² p.a.	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohrertrag p.a.	BK-Mieter in %NHK	Aufzugskosten/m ² p.a.	Aufzugskosten %NHK
1999	1652	€ 142,07	86,00	0,00	€ 12,21	€ 0,00	8,59	7,39	€ 1,33	0,81
2000	1680	€ 145,62	86,69	2,50	€ 13,67	11,98	9,39	8,14	€ 1,51	0,90
2001	1712	€ 150,11	87,70	5,66	€ 16,81	37,69	11,20	9,82	€ 1,36	0,79
2002	1734	€ 146,66	84,58	3,23	€ 17,95	47,10	12,24	10,35	€ 1,56	0,90
2003	1762	€ 140,79	79,91	-0,90	€ 18,59	52,32	13,21	10,55	€ 1,34	0,76
2004	1816	€ 145,22	79,97	2,22	€ 19,57	60,32	13,47	10,78	€ 1,52	0,84
2005	1864	€ 145,63	78,11	2,51	€ 19,47	59,50	13,37	10,44	€ 1,42	0,76
2006	1918	€ 147,98	77,13	4,16	€ 20,03	64,10	13,54	10,44	€ 1,56	0,81
2007	1999	€ 152,78	76,44	7,54	€ 22,05	80,65	14,43	11,03	€ 1,26	0,63
2008	2094	€ 178,64	85,32	25,74	€ 23,85	95,38	13,35	11,39	€ 1,31	0,62
2009	2142	€ 181,15	84,56	27,51	€ 23,94	96,13	13,21	11,17	€ 1,57	0,73
Durchschnitt		€ 152,42	82,40		€ 18,92		12,36	10,14	€ 1,43	0,78



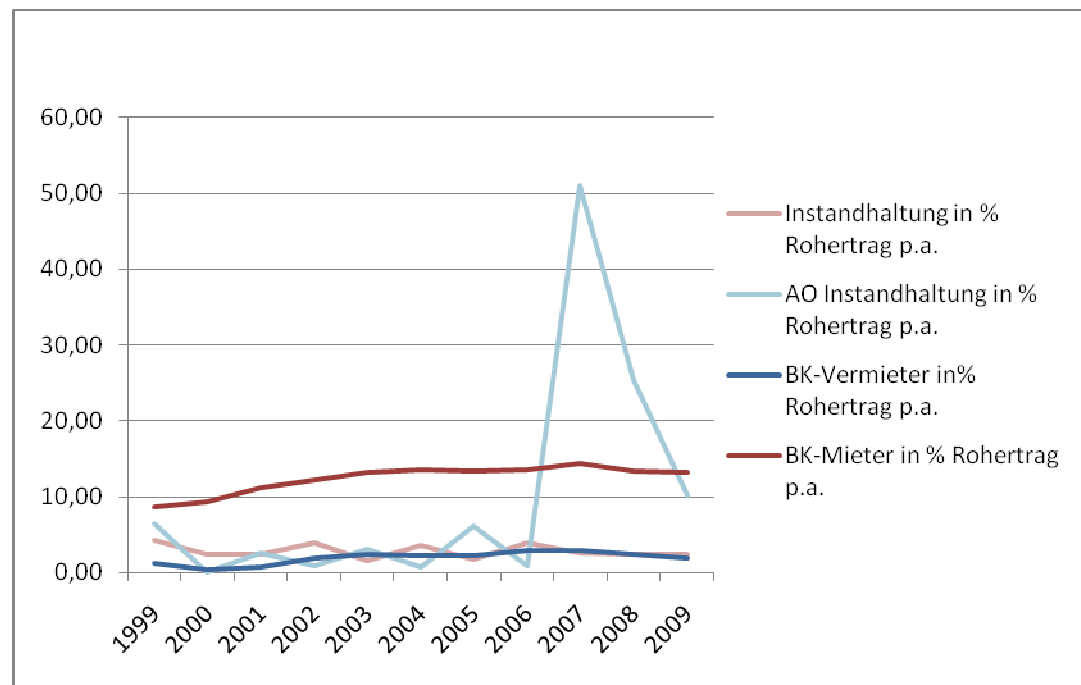
Grafik 15-1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



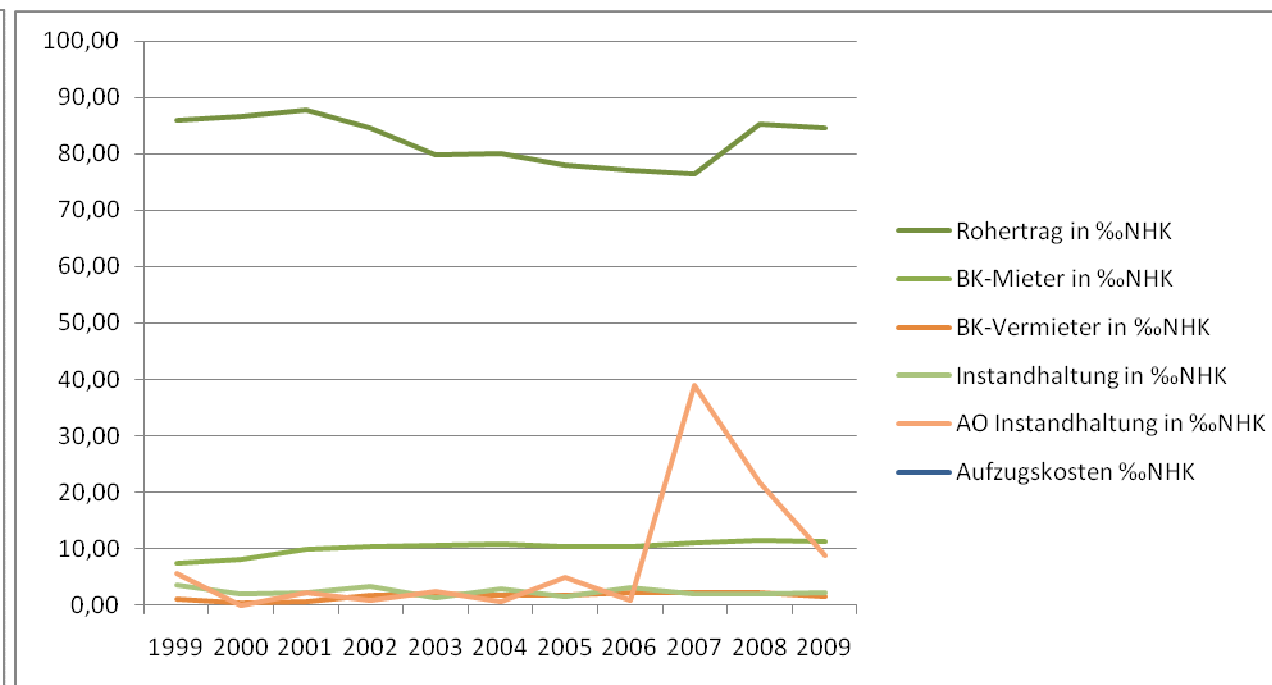
Grafik 15-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 15 - 1: Bürogebäude bis 1945 – bis 5.000m²

Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m ² p.a.	BK-Vermieter Rohertrag p.a. in%	BK-Vermieter-Entwicklung	BK-Vermieter in %NHK	Instandhaltung/m ² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung in %NHK	AO Instandhaltung/m ² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	AO Instandhaltung in %NHK
1999	€ 1,64	1,15	0,00	0,99	€ 5,95	4,18	3,60	€ 9,23	6,50	5,59
2000	€ 0,64	0,44	-60,83	0,38	€ 3,46	2,38	2,06	€ 0,00	0,00	0,00
2001	€ 0,96	0,64	-41,18	0,56	€ 3,59	2,39	2,10	€ 3,80	2,53	2,22
2002	€ 2,88	1,96	75,57	1,66	€ 5,82	3,97	3,36	€ 1,32	0,90	0,76
2003	€ 3,35	2,38	104,27	1,90	€ 2,09	1,48	1,19	€ 4,39	3,12	2,49
2004	€ 3,18	2,19	93,79	1,75	€ 5,29	3,64	2,91	€ 1,03	0,71	0,57
2005	€ 3,26	2,24	98,55	1,75	€ 2,59	1,78	1,39	€ 8,96	6,16	4,81
2006	€ 4,23	2,86	157,91	2,20	€ 5,81	3,92	3,03	€ 1,41	0,95	0,73
2007	€ 4,37	2,86	166,32	2,19	€ 3,87	2,53	1,93	€ 77,89	50,98	38,97
2008	€ 4,36	2,44	165,71	2,08	€ 4,21	2,36	2,01	€ 45,20	25,30	21,59
2009	€ 3,37	1,86	105,68	1,57	€ 4,48	2,47	2,09	€ 18,58	10,25	8,67
Durchschnitt	€ 2,93	1,91		1,55	€ 4,29	2,83	2,33	€ 15,62	9,76	7,86



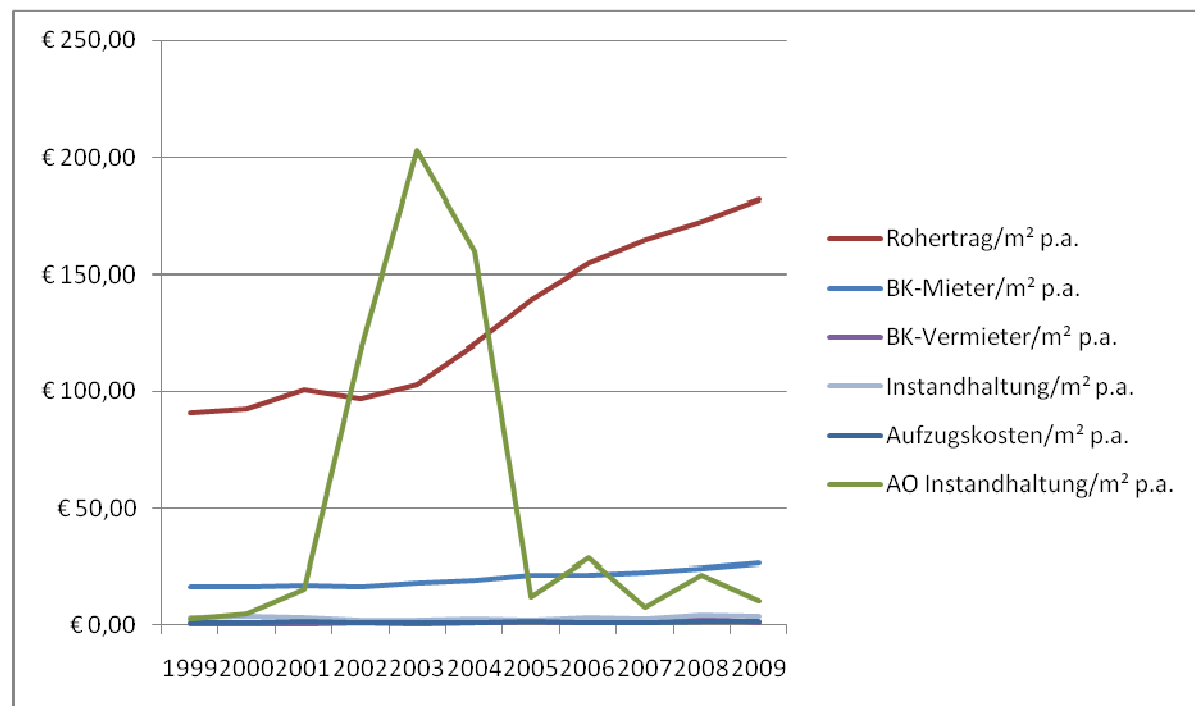
Grafik 15-3 Relation Rohertrag (eigene Darstellung)



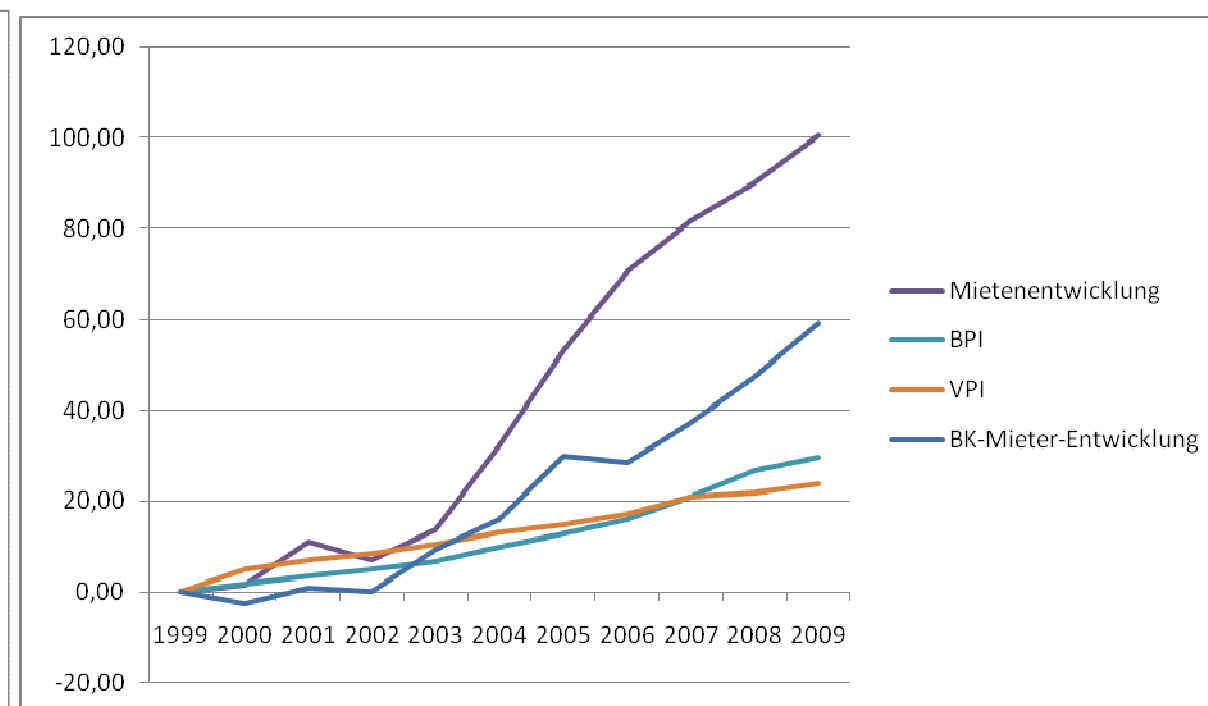
Grafik 15-4 Relation Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 16 - 1: Bürogebäude bis 1945 – 5.000 bis 10.000m²

	NHK/m ²	Rohertrag/m ² p.a.	Rohertrag in %NHK	Mietenentwicklung	BK-Mieter/m ² p.a.	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohertrag p.a.	BK-Mieter in %NHK	Aufzugskosten/m ² p.a.	Aufzugskosten %NHK
1999	1652	€ 90,63	54,87	0,00	€ 16,58	0,00	18,30	10,04	€0,82	0,50
2000	1680	€ 92,07	54,81	1,58	€ 16,17	-2,48	17,57	9,63	€0,81	0,48
2001	1712	€ 100,80	58,89	11,21	€ 16,73	0,86	16,59	9,77	€1,12	0,65
2002	1734	€ 96,92	55,90	6,93	€ 16,61	0,15	17,14	9,58	€ 0,71	0,41
2003	1762	€ 102,98	58,45	13,62	€ 18,14	9,38	17,62	10,30	€ 0,76	0,43
2004	1816	€ 119,88	66,01	32,27	€ 19,25	16,07	16,06	10,60	€ 0,78	0,43
2005	1864	€ 138,95	74,53	53,31	€ 21,56	30,01	15,52	11,56	€ 1,12	0,60
2006	1918	€ 154,68	80,62	70,66	€ 21,31	28,51	13,78	11,11	€ 0,83	0,44
2007	1999	€ 164,61	82,36	81,62	€ 22,76	37,26	13,83	11,39	€ 0,96	0,48
2008	2094	€ 172,32	82,30	90,12	€ 24,45	47,40	14,19	11,68	€ 1,11	0,53
2009	2142	€ 181,82	84,88	100,61	€ 26,42	59,28	14,53	12,33	€ 1,17	0,54
Durchschnitt		€ 128,69	68,51		€ 20,00	9	15,92	10,73	€ 0,93	0,50



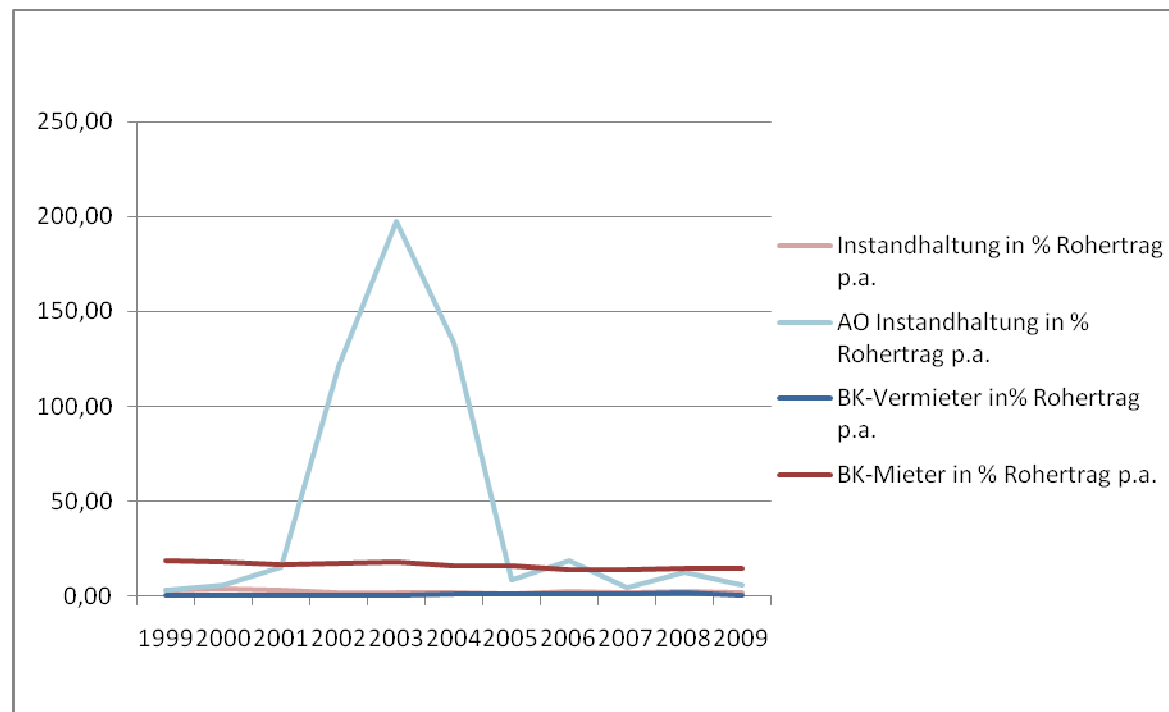
Grafik 16-1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



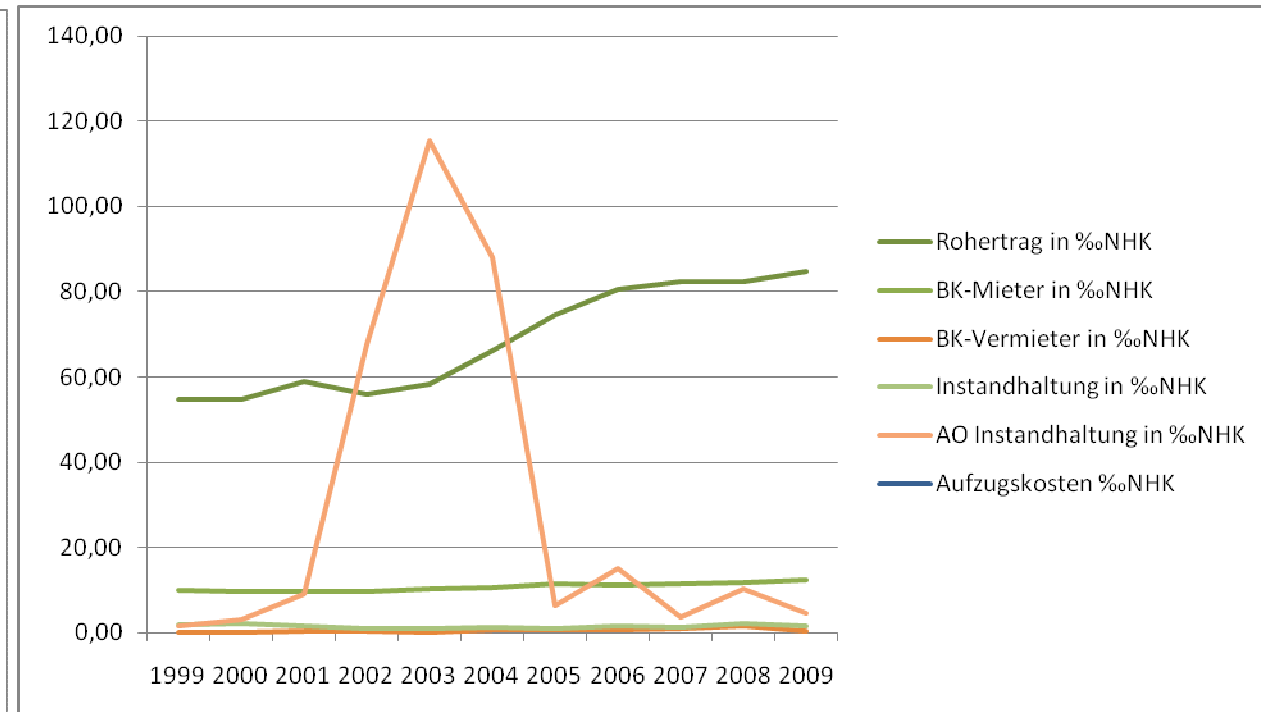
Grafik 16-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 16 - 2: Bürogebäude bis 1945 – 5.000 bis 10.000m²

	BK-Vermieter/m ² p.a.	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a.	BK-Vermieter-Entwicklung	BK-Vermieter in ‰NHK	Instandhaltung/m ² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung in ‰NHK	AO Instandhaltung/m ² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	AO Instandhaltung in ‰NHK
1999	€ 0,08	0,08	0,00	0,05	€ 2,98	3,29	1,81	€ 2,50	2,76	1,52
2000	€ 0,34	0,37	348,89	0,20	€ 3,66	3,97	2,18	€ 4,95	5,37	2,94
2001	€ 0,48	0,47	527,93	0,28	€ 2,92	2,90	1,71	€ 15,44	15,32	9,02
2002	€ 0,52	0,53	582,42	0,30	€ 1,65	1,71	0,95	€ 117,17	120,89	67,57
2003	€ 0,07	0,06	-13,92	0,04	€ 1,83	1,78	1,04	€ 203,37	197,49	115,43
2004	€ 0,95	0,80	1.157,89	0,53	€ 2,31	1,92	1,27	€ 159,71	133,23	87,95
2005	€ 1,08	0,78	1.330,62	0,58	€ 1,76	1,26	0,94	€ 12,02	8,65	6,44
2006	€ 1,04	0,67	1.270,88	0,54	€ 3,17	2,05	1,65	€ 28,93	18,70	15,08
2007	€ 1,65	1,00	2.075,08	0,82	€ 2,52	1,53	1,26	€ 7,49	4,55	3,75
2008	€ 3,05	1,77	3.917,30	1,45	€ 4,24	2,46	2,02	€ 21,25	12,33	10,15
2009	€ 0,65	0,36	754,39	0,30	€ 3,34	1,83	1,56	€ 10,01	5,50	4,67
Durchschnitt	€ 0,90	0,63		0,46	€ 2,76	2,25	1,49	€ 52,98	47,71	29,50



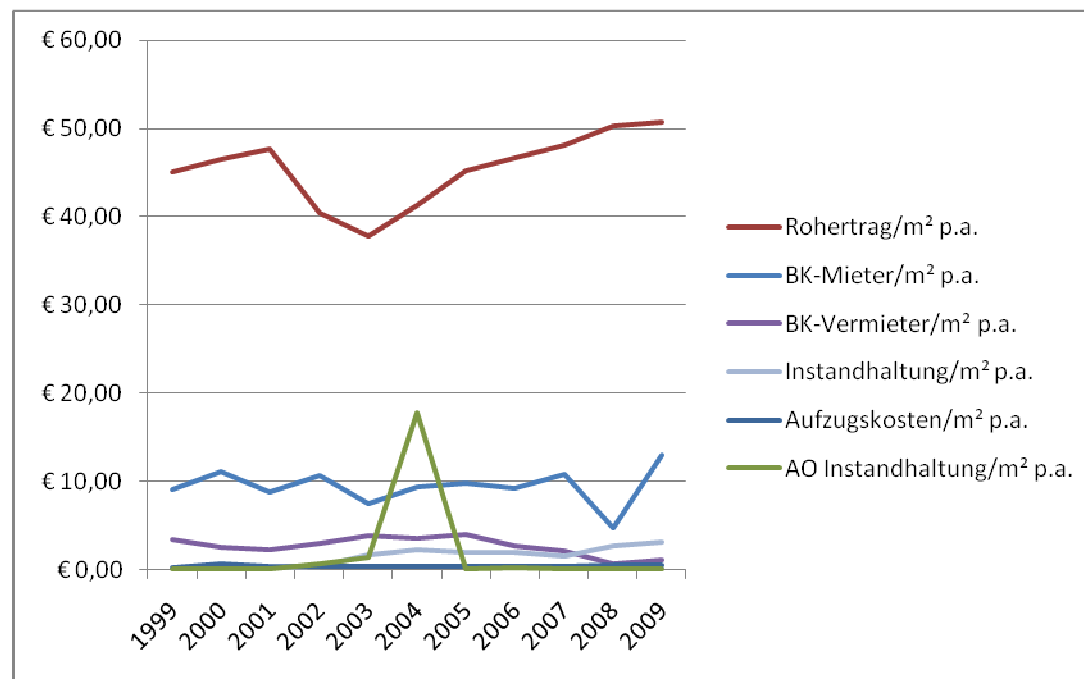
Grafik 16-3 Relation Rohertrag (eigene Darstellung)



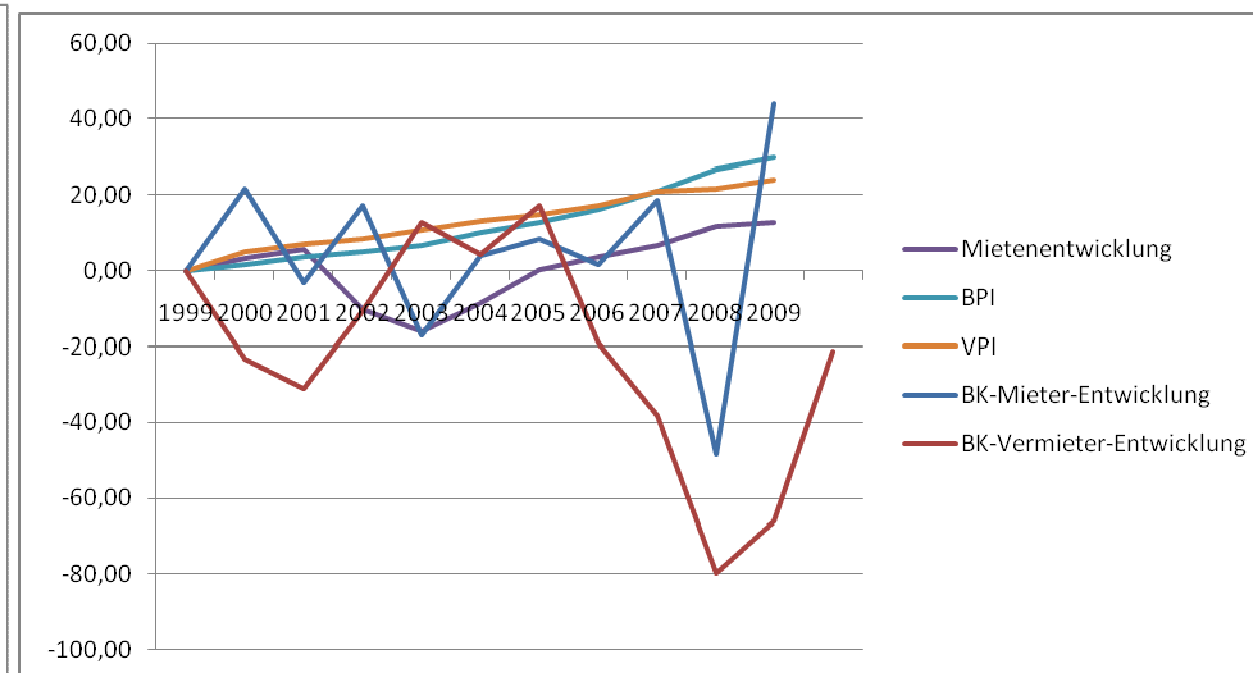
Grafik 16-4 Relation Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 17 - 1: Bürogebäude bis 1945 – über 10.000m²

Geschäftsjahr	NHK/m ²	Rohrertrag/m ² p.a.	Rohrertrag %NHK in	Mietenentwicklung	BK-Mieter/m ² p.a.	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohrertrag p.a.	BK-Mieter %NHK in	Aufzugskosten/m ² p.a.	Aufzugskosten %NHK
1999	1652	€ 45,09	27,30	0,00	€ 9,07	€ 0,00	20,11	5,49	€0,28	0,17
2000	1680	€ 46,49	27,68	3,11	€ 11,04	21,71	23,74	6,57	€0,67	0,40
2001	1712	€ 47,64	27,84	5,65	€ 8,76	-3,34	18,40	5,12	€ 0,34	0,20
2002	1734	€ 40,39	23,30	-10,42	€ 10,62	17,17	26,30	6,13	€ 0,33	0,19
2003	1762	€ 37,88	21,50	-16,00	€ 7,52	-17,10	19,84	4,27	€ 0,35	0,20
2004	1816	€ 41,26	22,72	-8,49	€ 9,43	3,97	22,85	5,19	€ 0,37	0,21
2005	1864	€ 45,16	24,22	0,15	€ 9,82	8,32	21,75	5,27	€ 0,39	0,21
2006	1918	€ 46,70	24,34	3,58	€ 9,22	1,73	19,75	4,81	€ 0,43	0,22
2007	1999	€ 48,08	24,06	6,63	€ 10,75	18,61	22,37	5,38	€0,43	0,22
2008	2094	€ 50,36	24,05	11,67	€ 4,69	-48,29	9,31	2,24	€0,47	0,22
2009	2142	€ 50,78	23,71	12,62	€ 13,05	43,98	25,71	6,09	€0,49	0,23
Durchschnitt		€ 45,44	24,61		€ 9,45		20,92	5,14	€ 0,41	0,22



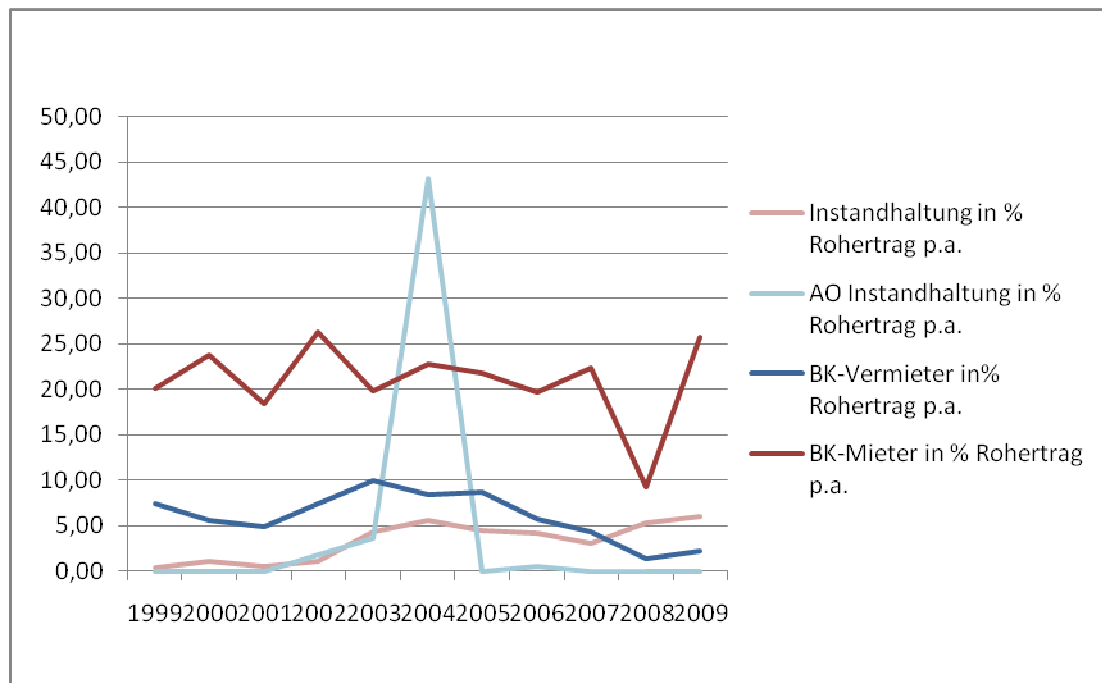
Grafik 17 -1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



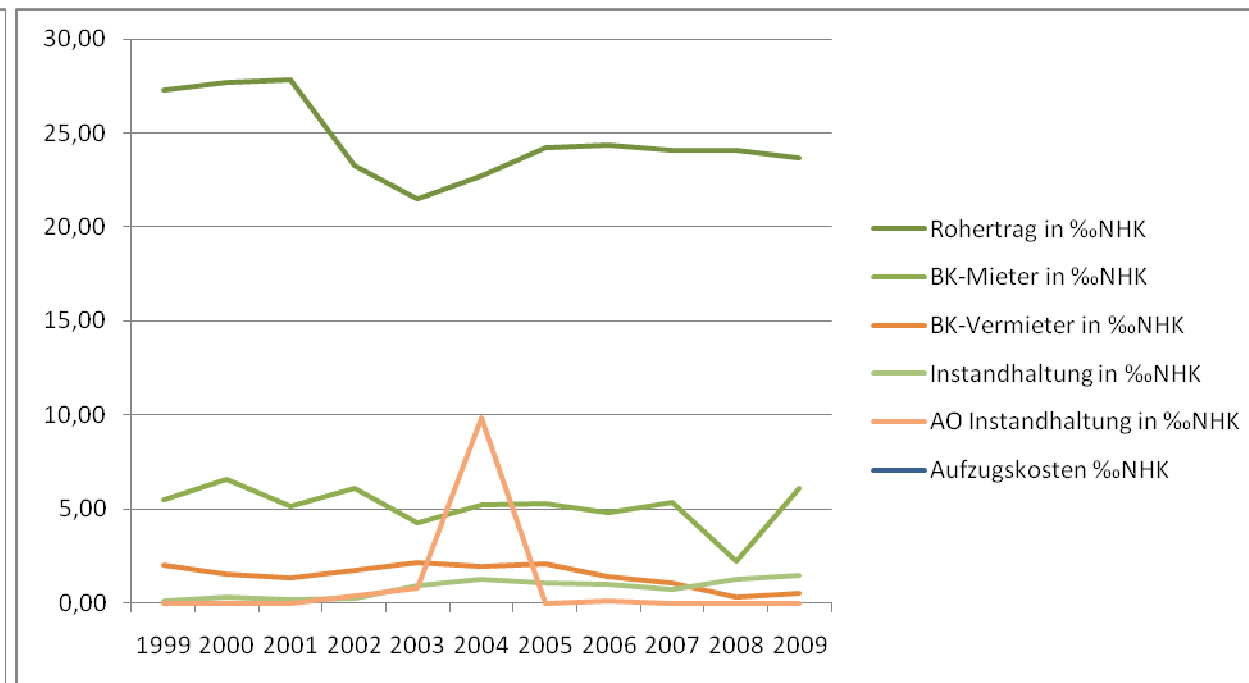
Grafik 17-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 17 - 2: Bürogebäude bis 1945 – über 10.000m²

Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m ² p.a.	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a.	BK-Vermieter-Entwicklung	BK-Vermieter in %NHK	Instandhaltung/m ² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung in %NHK	AO Instandhaltung/m ² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	AO Instandhaltung in %NHK
1999	€ 3,35	7,43	0,00	2,03	€ 0,15	0,34	0,09	€ 0,00	0,00	0,00
2000	€ 2,57	5,53	-23,22	1,53	€ 0,47	1,02	0,28	€ 0,00	0,00	0,00
2001	€ 2,31	4,85	-31,02	1,35	€ 0,28	0,59	0,16	€ 0,00	0,00	0,00
2002	€ 2,99	7,40	-10,71	1,72	€ 0,43	1,06	0,25	€ 0,71	1,75	0,41
2003	€ 3,78	9,98	12,84	2,15	€ 1,62	4,27	0,92	€ 1,37	3,62	0,78
2004	€ 3,50	8,47	4,35	1,92	€ 2,30	5,59	1,27	€ 17,83	43,21	9,82
2005	€ 3,93	8,70	17,34	2,11	€ 2,00	4,44	1,08	€ 0,00	0,01	0,00
2006	€ 2,71	5,79	-19,22	1,41	€ 1,94	4,16	1,01	€ 0,24	0,51	0,12
2007	€ 2,07	4,30	-38,32	1,03	€ 1,51	3,13	0,75	€ 0,00	0,00	0,00
2008	€ 0,68	1,34	-79,83	0,32	€ 2,70	5,35	1,29	€ 0,01	0,02	0,00
2009	€ 1,13	2,23	-66,22	0,53	€ 3,09	6,08	1,44	€ 0,00	0,00	0,00
Durchschnitt	€ 2,64	6,00	-21,27	1,46	€ 1,50	3,28	0,78	€ 1,83	4,47	1,01



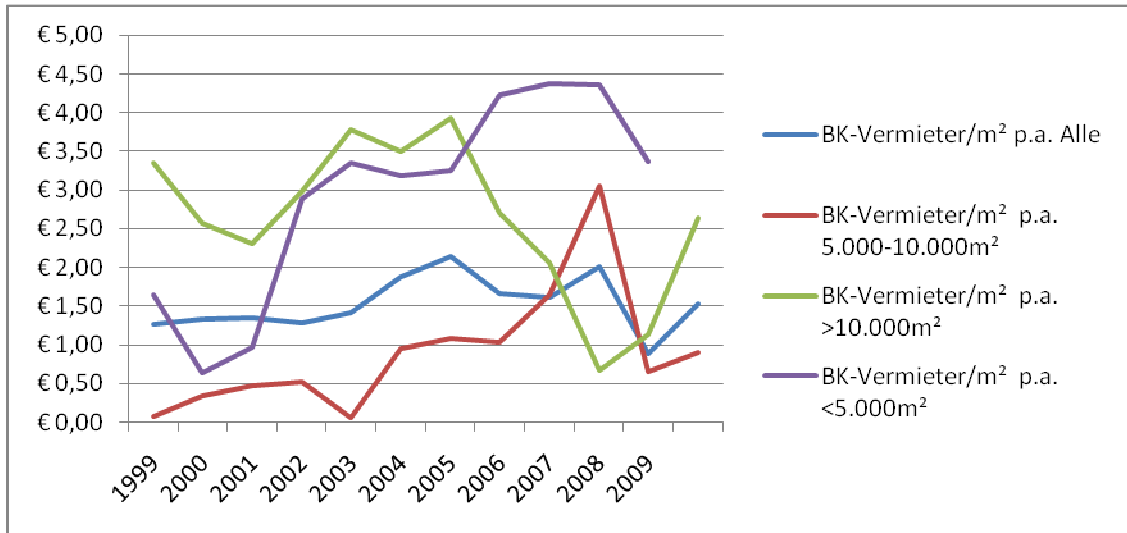
Grafik 17-3 Relation Rohertrag (eigene Darstellung)



Grafik 17-4 Relation Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 18 – 1: Vergleich BK-Vermieter Bürogebäude bis 1945

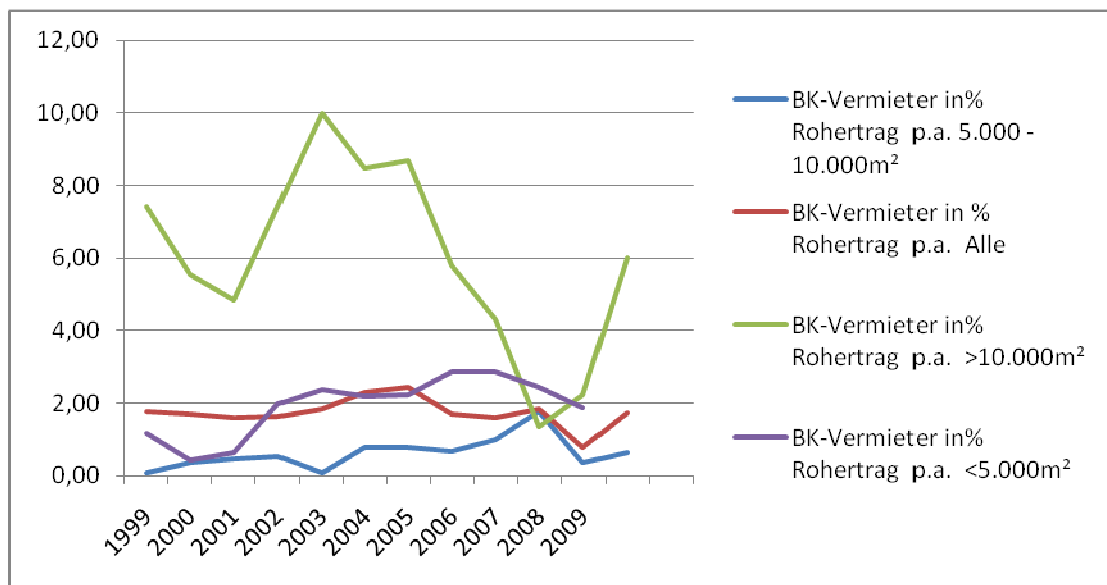
Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m ² p.a. Alle	BK-Vermieter/m ² p.a. <5.000m ²	BK-Vermieter/m ² p.a. 5.000-10.000m ²	BK-Vermieter/m ² p.a. >10.000m ²
1999	€ 1,27	€ 1,64	€ 0,08	€ 3,35
2000	€ 1,32	€ 0,64	€ 0,34	€ 2,57
2001	€ 1,34	€ 0,96	€ 0,48	€ 2,31
2002	€ 1,29	€ 2,88	€ 0,52	€ 2,99
2003	€ 1,41	€ 3,35	€ 0,07	€ 3,78
2004	€ 1,87	€ 3,18	€ 0,95	€ 3,50
2005	€ 2,14	€ 3,26	€ 1,08	€ 3,93
2006	€ 1,66	€ 4,23	€ 1,04	€ 2,71
2007	€ 1,61	€ 4,37	€ 1,65	€ 2,07
2008	€ 2,01	€ 4,36	€ 3,05	€ 0,68
2009	€ 0,89	€ 3,37	€ 0,65	€ 1,13
Durchschnitt	€ 1,53	€ 2,93	€ 0,90	€ 2,64



Grafik 18-1 Bewirtschaftungskosten-Vermieter/m² (eigene Darstellung)

Tabelle 18 – 2: Vergleich BK-Vermieter Bürogebäude bis 1945

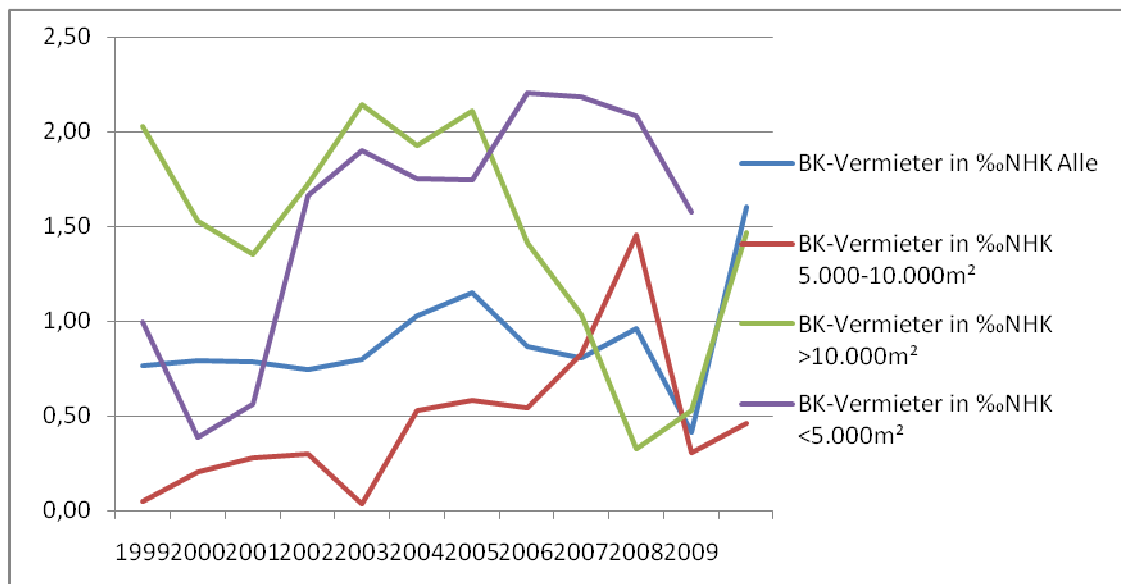
Geschäftsjahr	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a. Alle	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a. <5.000m ²	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a. 5.000 -10.000m ²	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a. >10.000m ²
1999	1,77	1,15	0,08	7,43
2000	1,69	0,44	0,37	5,53
2001	1,60	0,64	0,47	4,85
2002	1,64	1,96	0,53	7,40
2003	1,83	2,38	0,06	9,98
2004	2,28	2,19	0,80	8,47
2005	2,44	2,24	0,78	8,70
2006	1,71	2,86	0,67	5,79
2007	1,60	2,86	1,00	4,30
2008	1,82	2,44	1,77	1,34
2009	0,78	1,86	0,36	2,23
Durchschnitt	1,74	1,91	0,63	6,00



Grafik 18-2 Bewirtschaftungskosten-Vermieter in % des Rohertrages (eigene Darstellung)

Tabelle 18 – 3: Vergleich BK-Vermieter Bürogebäude bis 1945

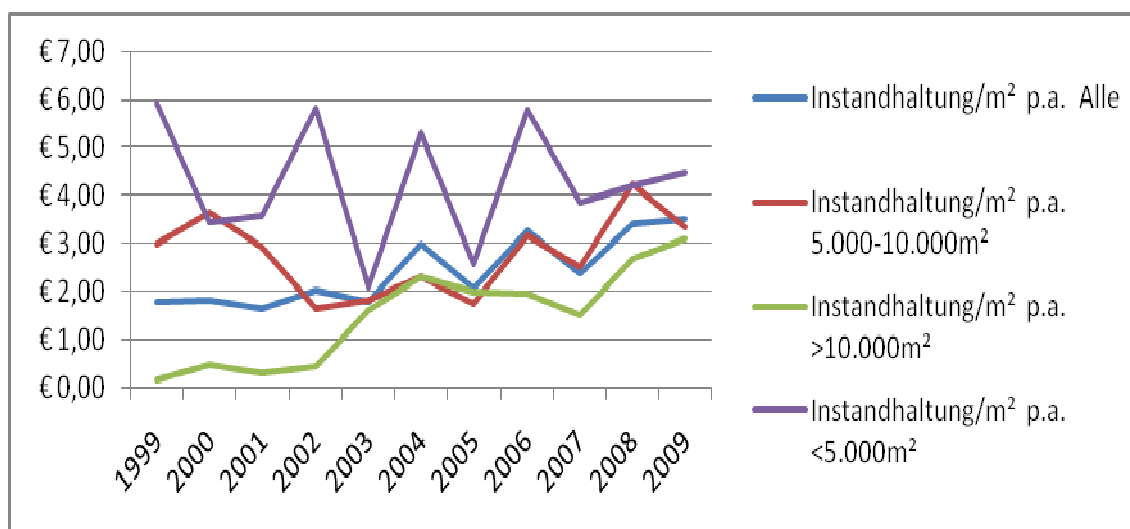
Geschäftsjahr	BK-Vermieter ‰NHK Alle	in	BK-Vermieter ‰NHK <5.000m ²	in	BK-Vermieter ‰NHK 5.000- 10.000m ²	in	BK-Vermieter ‰NHK >10.000m ²	in
1999	0,77		0,99		0,05		2,03	
2000	0,79		0,38		0,20		1,53	
2001	0,78		0,56		0,28		1,35	
2002	0,74		1,66		0,30		1,72	
2003	0,80		1,90		0,04		2,15	
2004	1,03		1,75		0,53		1,92	
2005	1,15		1,75		0,58		2,11	
2006	0,86		2,20		0,54		1,41	
2007	0,81		2,19		0,82		1,03	
2008	0,96		2,08		1,45		0,32	
2009	0,42		1,57		0,30		0,53	
Durchschnitt	1,60		1,55		0,46		1,46	



Grafik 18-3 Bewirtschaftungskosten-Vermieter in ‰ der Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 19– 1: Vergleich Instandhaltungskosten Bürogebäude bis 1945

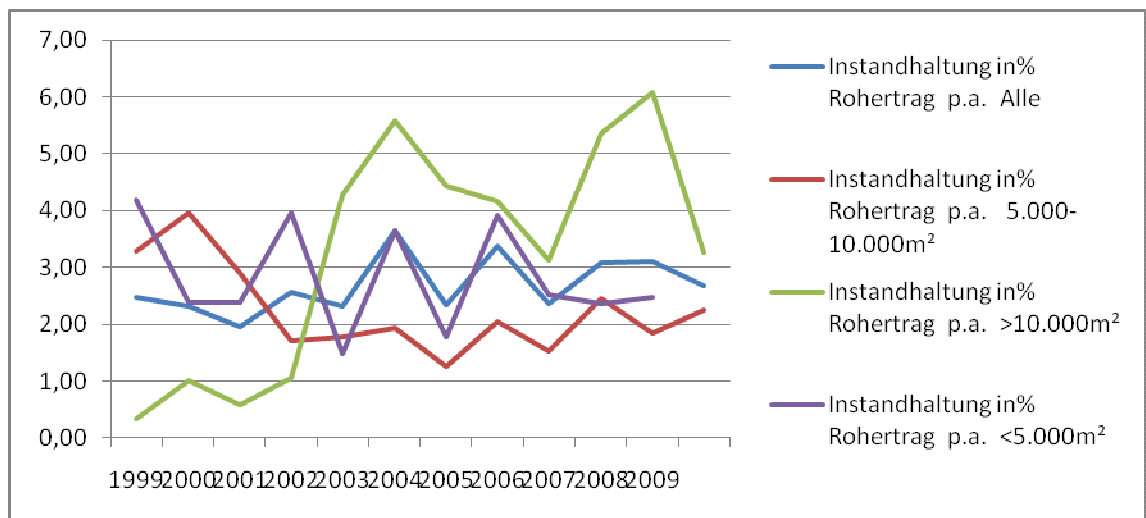
Geschäftsjahr	Instandhaltung/m ² p.a. Alle	Instandhaltung/m ² p.a. <5.000m ²	Instandhaltung/m ² p.a. 5.000-10.000m ²	Instandhaltung/m ² p.a. >10.000m ²
1999	€ 1,77	€ 5,95	€ 2,98	€ 0,15
2000	€ 1,82	€ 3,46	€ 3,66	€ 0,47
2001	€ 1,65	€ 3,59	€ 2,92	€ 0,28
2002	€ 2,02	€ 5,82	€ 1,65	€ 0,43
2003	€ 1,78	€ 2,09	€ 1,83	€ 1,62
2004	€ 2,99	€ 5,29	€ 2,31	€ 2,30
2005	€ 2,06	€ 2,59	€ 1,76	€ 2,00
2006	€ 3,28	€ 5,81	€ 3,17	€ 1,94
2007	€ 2,37	€ 3,87	€ 2,52	€ 1,51
2008	€ 3,42	€ 4,21	€ 4,24	€ 2,70
2009	€ 3,53	€ 4,48	€ 3,34	€ 3,09
Durchschnitt	€ 2,43	€ 4,29	€ 2,76	€ 1,50



Grafik 19-1 Instandhaltungskosten/m² p.a. (eigene Darstellung)

Tabelle 19– 2: Vergleich Instandhaltungskosten Bürogebäude bis 1945

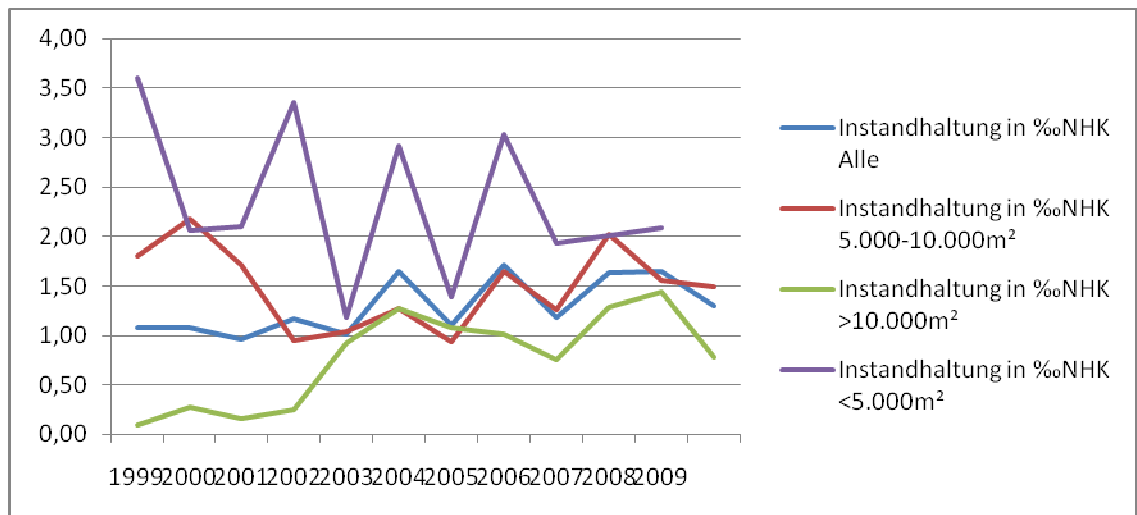
Geschäftsjahr	Instandhaltung in% Rohertrag p.a. Alle	Instandhaltung in% Rohertrag <5.000m ² p.a.	Instandhaltung in% Rohertrag p.a. 5.000- 10.000m ²	Instandhaltung in% Rohertrag >10.000m ² p.a.
1999	2,47	4,18	3,29	0,34
2000	2,33	2,38	3,97	1,02
2001	1,96	2,39	2,90	0,59
2002	2,57	3,97	1,71	1,06
2003	2,31	1,48	1,78	4,27
2004	3,65	3,64	1,92	5,59
2005	2,34	1,78	1,26	4,44
2006	3,38	3,92	2,05	4,16
2007	2,36	2,53	1,53	3,13
2008	3,09	2,36	2,46	5,35
2009	3,11	2,47	1,83	6,08
Durchschnitt	2,69	2,83	2,25	3,28



Grafik 19 -2 Instandhaltungskosten-Vermieter in % des Rohertrages (eigene Darstellung)

Tabelle 19– 3: Vergleich Instandhaltungskosten Bürogebäude bis 1945

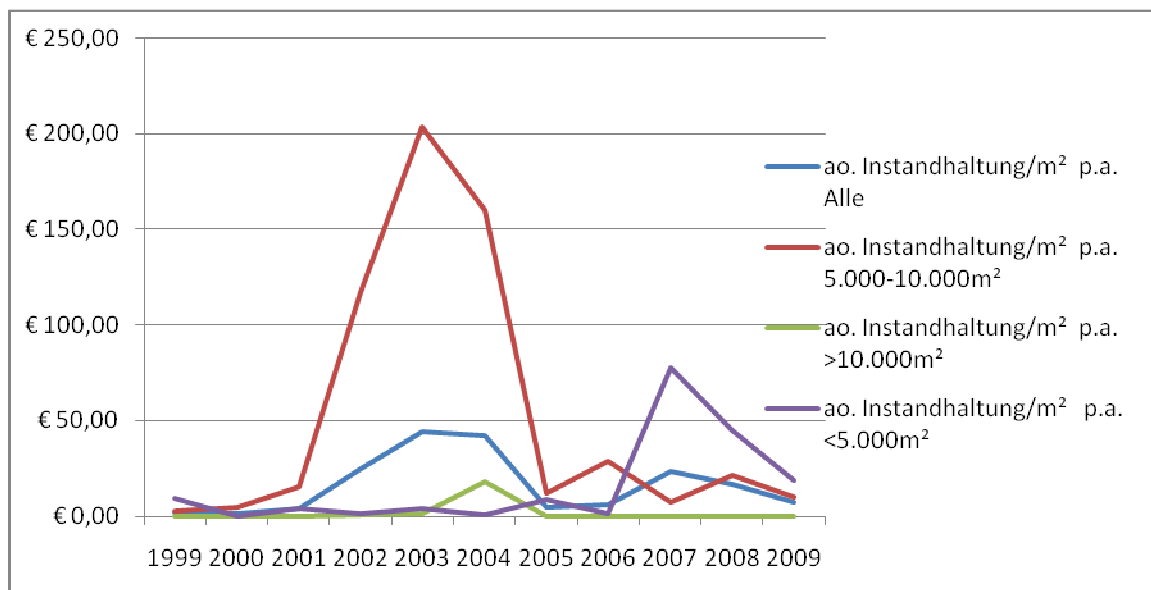
Geschäftsjahr	Instandhaltung in %NHK Alle	Instandhaltung in %NHK <5.000m ²	Instandhaltung in %NHK 5.000-10.000m ²	Instandhaltung in %NHK >10.000m ²
1999	1,07	3,60	1,81	0,09
2000	1,08	2,06	2,18	0,28
2001	0,96	2,10	1,71	0,16
2002	1,17	3,36	0,95	0,25
2003	1,01	1,19	1,04	0,92
2004	1,65	2,91	1,27	1,27
2005	1,11	1,39	0,94	1,08
2006	1,71	3,03	1,65	1,01
2007	1,19	1,93	1,26	0,75
2008	1,63	2,01	2,02	1,29
2009	1,65	2,09	1,56	1,44
Durchschnitt	1,29	2,33	1,49	0,78



Grafik 19-3 Instandhaltungskosten-Vermieter in % der Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 20– 1: Vergleich a.o. Instandhaltungskosten Bürogebäude bis 1945

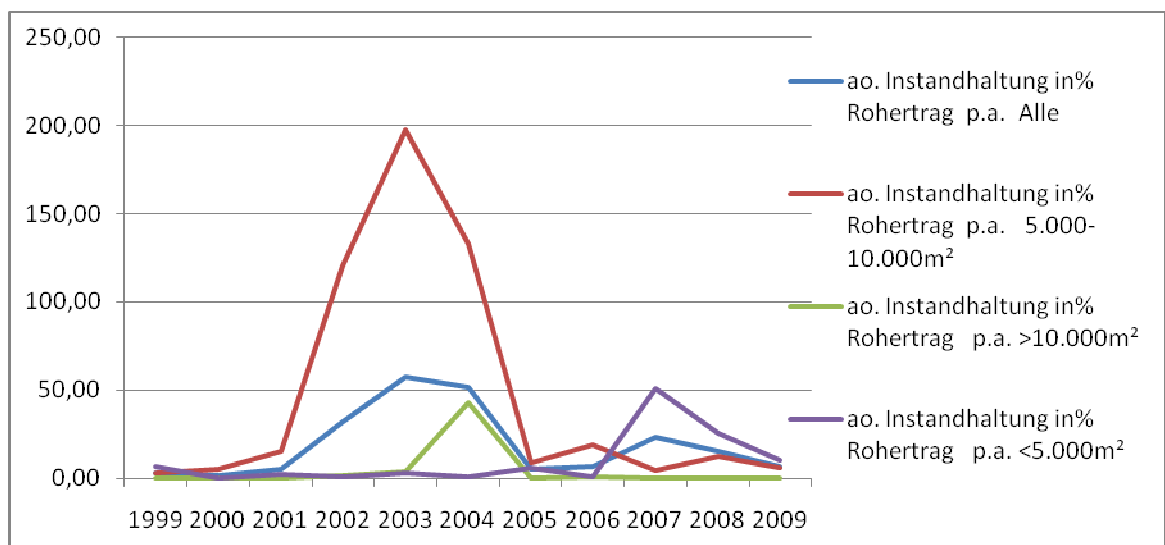
Geschäftsjahr	ao. Instandhaltung/m ² p.a. Alle	ao. Instandhaltung/m ² p.a. <5.000m ²	ao. Instandhaltung/m ² p.a. 5.000-10.000m ²	ao. Instandhaltung/m ² p.a. >10.000m ²
1999	€ 2,12	€ 9,23	€ 2,50	€ 0,00
2000	€ 1,06	€ 0,00	€ 4,95	€ 0,00
2001	€ 4,15	€ 3,80	€ 15,44	€ 0,00
2002	€ 25,03	€ 1,32	€ 117,17	€ 0,71
2003	€ 44,04	€ 4,39	€ 203,37	€ 1,37
2004	€ 42,36	€ 1,03	€ 159,71	€ 17,83
2005	€ 4,64	€ 8,96	€ 12,02	€ 0,00
2006	€ 6,21	€ 1,41	€ 28,93	€ 0,24
2007	€ 23,37	€ 77,89	€ 7,49	€ 0,00
2008	€ 16,91	€ 45,20	€ 21,25	€ 0,01
2009	€ 7,20	€ 18,58	€ 10,01	€ 0,00
Durchschnitt	€ 16,10	€ 15,62	€ 52,98	€ 1,83



Grafik 20 – 1: a.o Instandhaltungskosten-Vermieter/m² p.a. (eigene Darstellung)

Tabelle 20 – 2: Vergleich a.o. Instandhaltungskosten Bürogebäude bis 1945

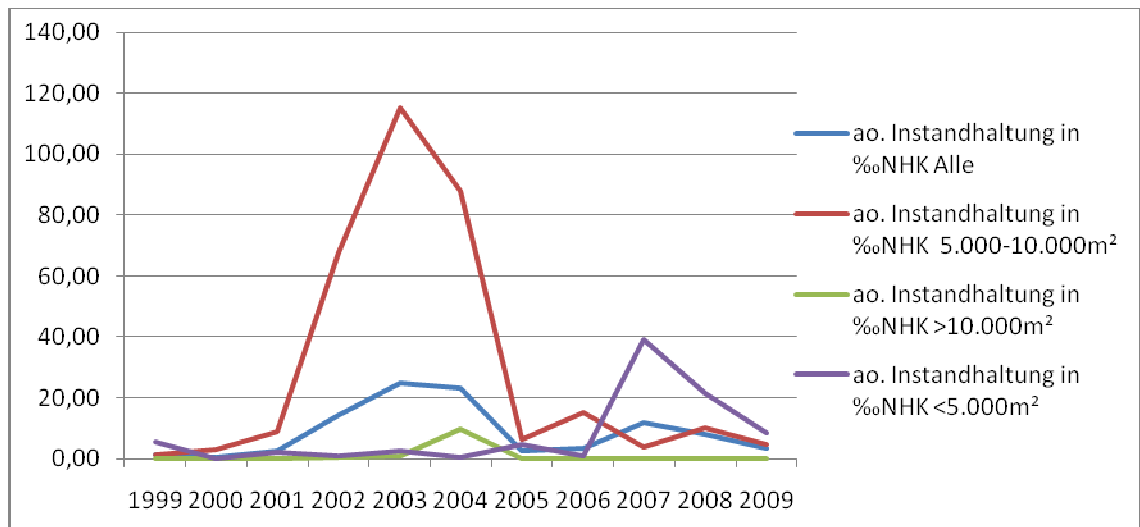
Geschäftsjahr	ao. Instandhaltung in% Rohertrag p.a. Alle	ao. Instandhaltung in% Rohertrag p.a. <5.000m ²	ao. Instandhaltung in% Rohertrag p.a. 5.000-10.000m ²	ao. Instandhaltung in% Rohertrag >10.000m ²
1999	2,95	6,50	2,76	0,00
2000	1,36	0,00	5,37	0,00
2001	4,93	2,53	15,32	0,00
2002	31,89	0,90	120,89	1,75
2003	57,26	3,12	197,49	3,62
2004	51,71	0,71	133,23	43,21
2005	5,27	6,16	8,65	0,01
2006	6,41	0,95	18,70	0,51
2007	23,22	50,98	4,55	0,00
2008	15,28	25,30	12,33	0,02
2009	6,35	10,25	5,50	0,00
Durchschnitt	18,79	9,76	47,71	4,47



Grafik 20-2 a.o Instandhaltungskosten-Vermieter in % des Rohertrages (eigene Darstellung)

Tabelle 20– 3: Vergleich a.o. Instandhaltungskosten Bürogebäude bis 1945

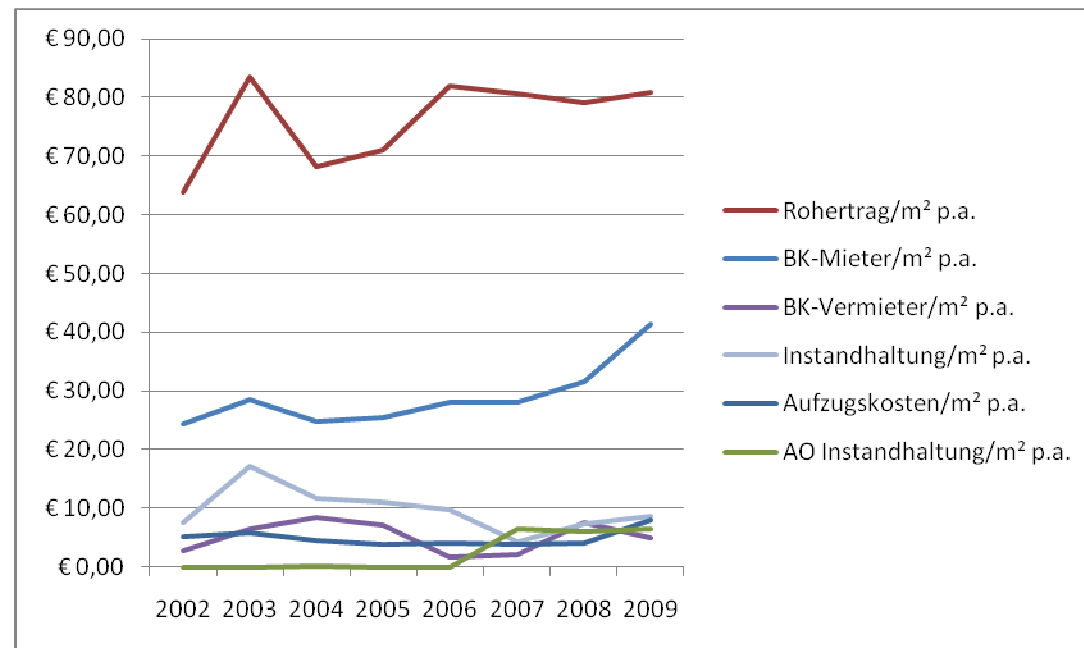
Geschäftsjahr	ao. Instandhaltung in ‰NHK Alle	ao. Instandhaltung in ‰NHK <5.000m ²	ao. Instandhaltung in ‰NHK 5.000- 10.000m ²	ao. Instandhaltung in ‰NHK >10.000m ²
1999	1,28	5,59	1,52	0,00
2000	0,63	0,00	2,94	0,00
2001	2,42	2,22	9,02	0,00
2002	14,43	0,76	67,57	0,41
2003	24,99	2,49	115,43	0,78
2004	23,33	0,57	87,95	9,82
2005	2,49	4,81	6,44	0,00
2006	3,24	0,73	15,08	0,12
2007	11,69	38,97	3,75	0,00
2008	8,08	21,59	10,15	0,00
2009	3,36	8,67	4,67	0,00
Durchschnitt	8,72	7,86	29,50	1,01



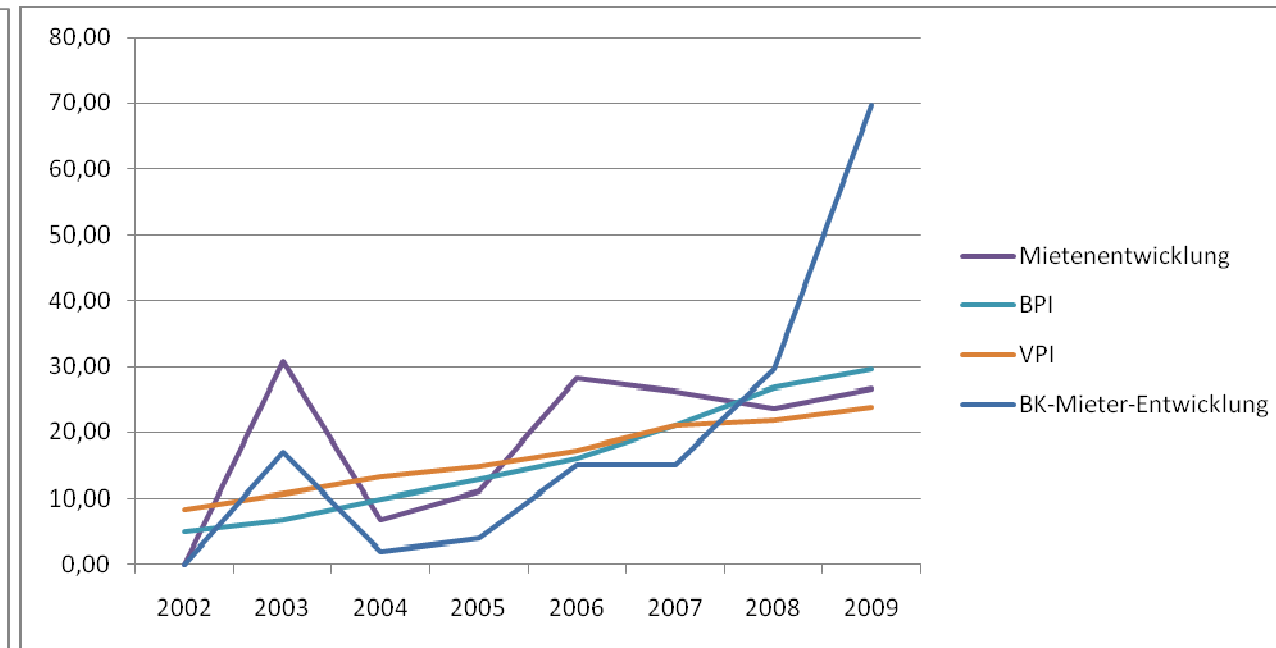
Grafik 20-3 a.o Instandhaltungskosten-Vermieter in ‰ der Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 21 - 1: Wohngebäude 1946 bis 1974

Geschäftsjahr	NHK/m ² in €	Rohertag/m ² p.a.	Rohertag in %NHK	Mietenentwicklung	BK-Mieter/m ² p.a.	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohertag p.a.	BK-Mieter in %NHK	Aufzugskosten/m ² p.a.	Aufzugskosten %NHK
2002	1.497,00	€ 63,91	4,97	0,00	€ 24,38	0,00	38,15	16,29	€ 5,15	3,44
2003	1.522,00	€ 83,56	6,66	30,76	€ 28,55	17,09	34,16	18,76	€ 5,77	3,79
2004	1.568,00	€ 68,21	9,93	6,73	€ 24,86	1,97	36,45	15,86	€ 4,43	2,83
2005	1.610,00	€ 70,99	12,87	11,09	€ 25,35	3,98	35,71	15,75	€ 3,91	2,43
2006	1.657,00	€ 81,91	16,14	28,17	€ 28,08	15,15	34,28	16,94	€ 4,12	2,48
2007	1.726,00	€ 80,61	20,99	26,13	€ 28,05	15,05	34,80	16,25	€ 3,85	2,23
2008	1.808,00	€ 79,02	26,75	23,65	€ 31,60	29,59	39,99	17,48	€ 4,09	2,26
2009	1.850,00	€ 80,97	29,68	26,70	€ 41,37	69,67	51,10	27,72	€ 7,96	4,30
Durchschnitt		€ 76,15	16,00		€ 30,27		39,61	18,13	€ 4,91	2,97



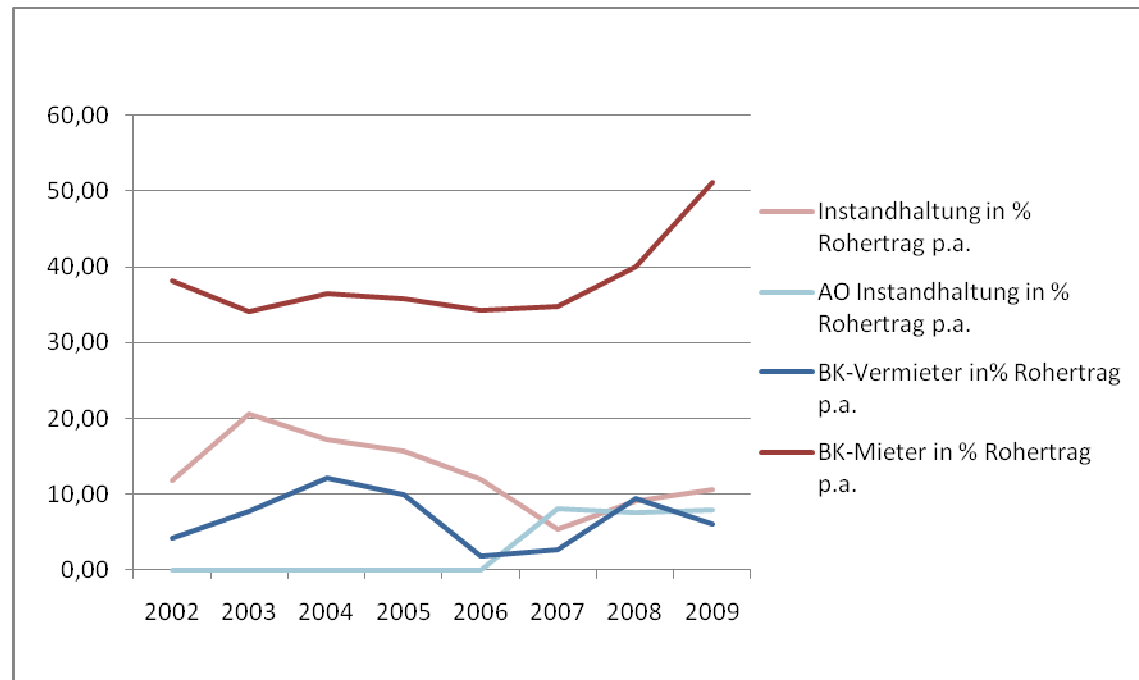
Grafik 21-1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



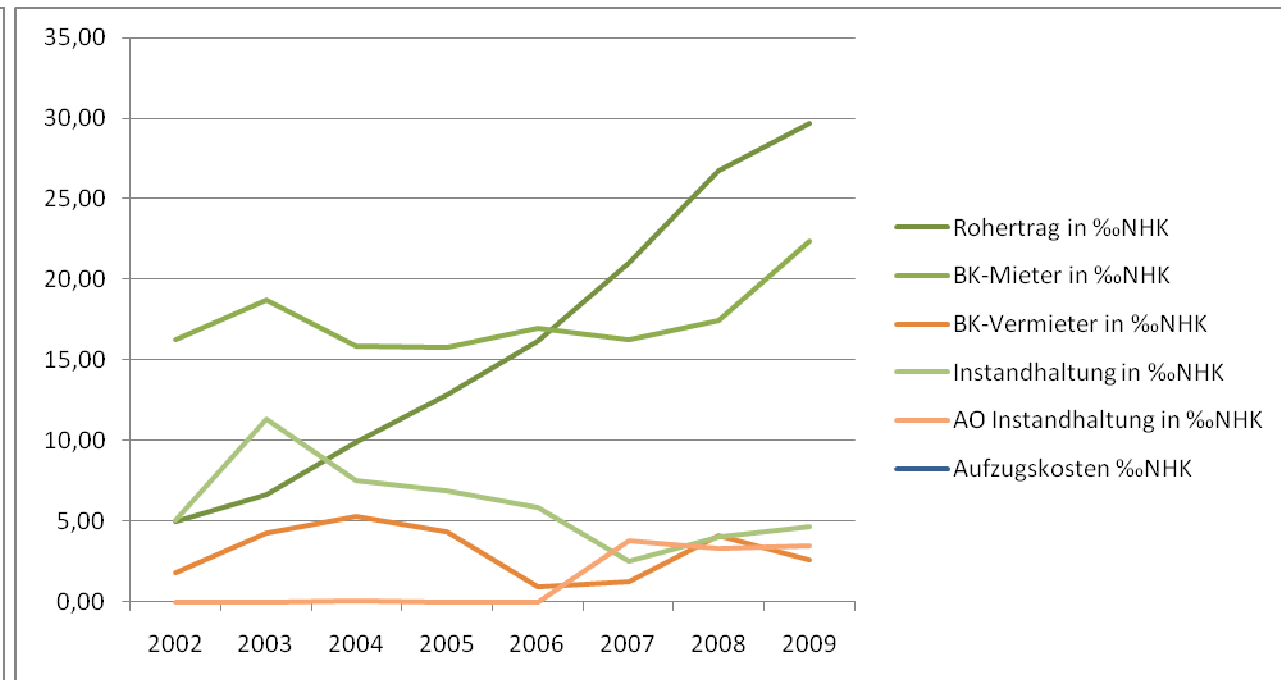
Grafik 21-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 21 - 2: Wohngebäude 1946 bis 1974

Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m ² p.a.	BK-Vermieter Rothertrag p.a. in%	BK-Vermieter-Entwicklung	BK-Vermieter in %NHK	Instandhaltung/m ² p.a.	Instandhaltung in % Rothertrag p.a.	Instandhaltung in %NHK	AO Instandhaltung/m ² p.a.	AO Instandhaltung in % Rothertrag p.a.	AO Instandhaltung in %NHK
2002	€ 2,65	4,14	0,00	1,77	€ 7,52	11,77	5,03	€ 0,00	0,00	0,00
2003	€ 6,43	7,70	142,88	4,23	€ 17,21	20,60	11,31	€ 0,00	0,00	0,00
2004	€ 8,32	12,19	214,00	5,30	€ 11,77	17,25	7,51	€ 0,02	0,03	0,01
2005	€ 7,00	9,86	164,20	4,35	€ 11,13	15,67	6,91	€ 0,00	0,00	0,00
2006	€ 1,54	1,88	-41,80	0,93	€ 9,74	11,89	5,88	€ 0,00	0,00	0,00
2007	€ 2,08	2,58	-21,37	1,21	€ 4,28	5,31	2,48	€ 6,52	8,09	3,78
2008	€ 7,46	9,44	181,60	4,12	€ 7,23	9,15	4,00	€ 5,96	7,54	3,29
2009	€ 4,83	5,97	82,44	2,61	€ 8,58	10,60	4,64	€ 6,45	7,97	3,49
Durchschnitt	€ 5,04	6,72		3,06	€ 9,68	12,78	5,97	€ 2,37	2,95	1,32



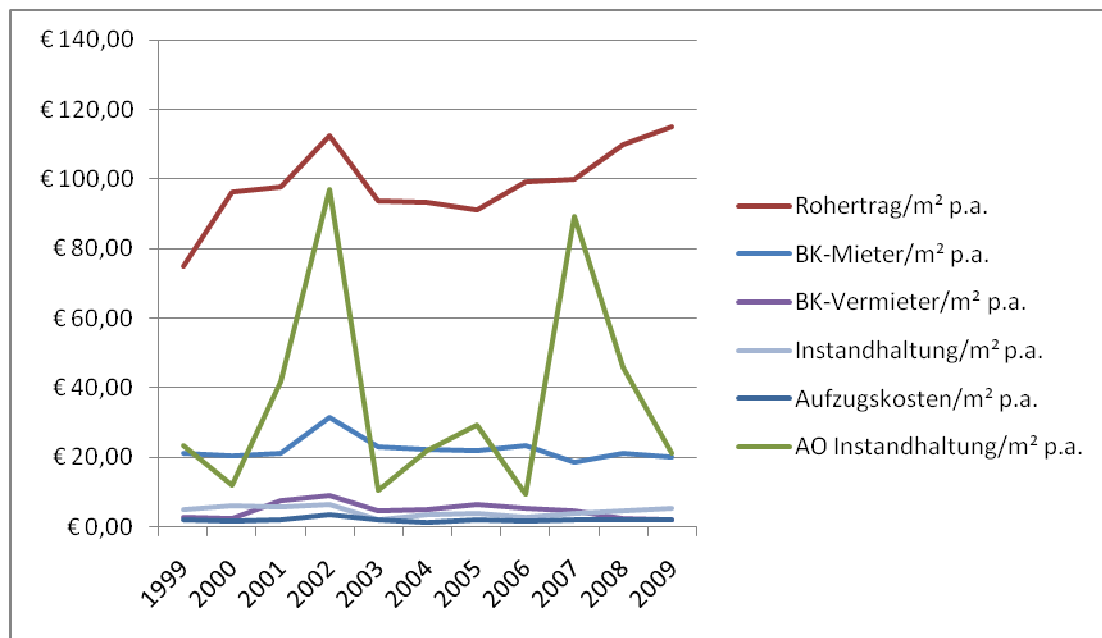
Grafik 22-3 Relation Rothertrag (eigene Darstellung)



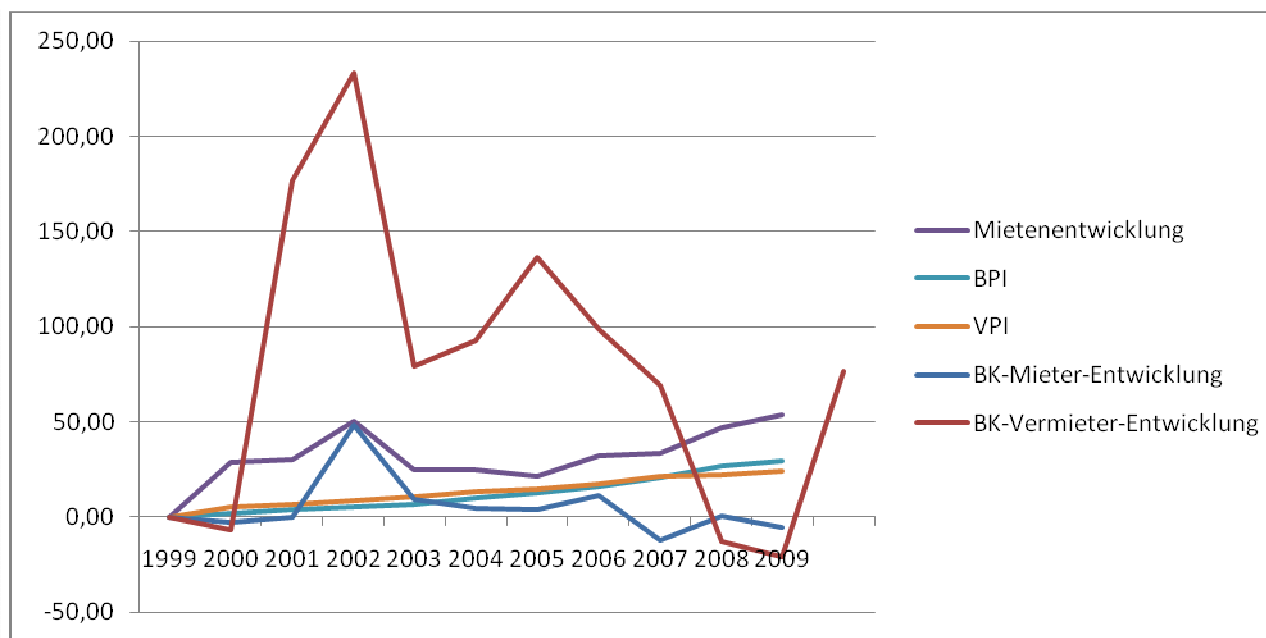
Grafik 22-4 Relation Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 23 - 1: Gemischt genutzte Gebäude bis 1974

Geschäftsjahr	NHK/m ²	Rohertrag/m ² p.a.	Rohertrag in %NHK	Mietenentwicklung	BK-Mieter/m ² p.a.	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohertrag p.a.	BK-Mieter in %NHK	Aufzugskosten/m ² p.a.	Aufzugskosten %NHK
1999	1427	€ 74,94	52,52	0,00	€ 21,21	€ 0,00	28,30	14,86	€ 1,93	1,35
2000	1451	€ 96,33	66,39	28,55	€ 20,59	-2,90	21,38	14,19	€ 1,76	1,21
2001	1478	€ 97,75	66,14	30,44	€ 21,25	0,18	21,73	14,37	€ 2,19	1,48
2002	1497	€ 112,51	75,15	50,13	€ 31,51	48,58	28,01	21,05	€ 3,48	2,32
2003	1522	€ 93,66	61,54	24,98	€ 23,16	9,23	24,73	15,22	€ 2,20	1,45
2004	1568	€ 93,43	59,59	24,68	€ 22,25	4,90	23,81	14,19	€ 1,52	0,97
2005	1610	€ 91,00	56,52	21,44	€ 22,07	4,05	24,25	13,71	€ 2,11	1,31
2006	1657	€ 99,13	59,83	32,28	€ 23,56	11,11	23,77	14,22	€ 1,53	0,93
2007	1726	€ 99,95	57,91	33,37	€ 18,62	-12,19	18,63	10,79	€ 1,91	1,11
2008	1808	€ 110,03	60,86	46,82	€ 21,34	0,64	19,40	11,80	€ 2,21	1,22
2009	1850	€ 115,16	62,25	53,67	€ 20,07	-5,38	17,42	10,85	€ 1,92	1,04
Durchschnitt		€ 98,54	61,70		€ 22,33		22,86	14,11	€ 2,07	1,31



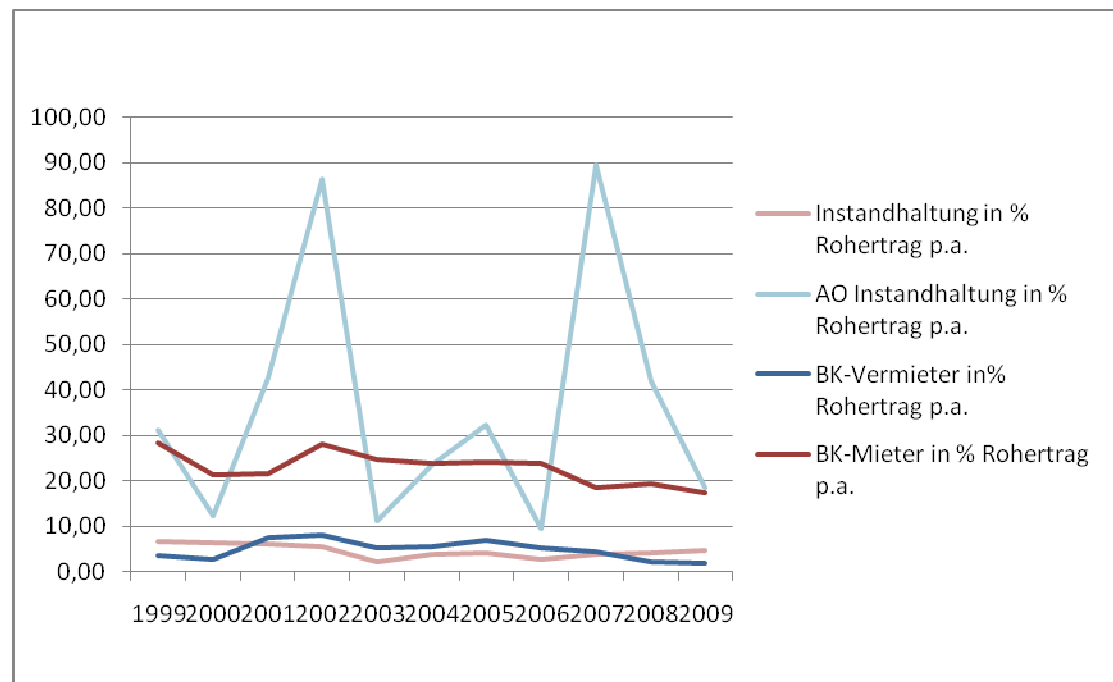
Grafik 23 -1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



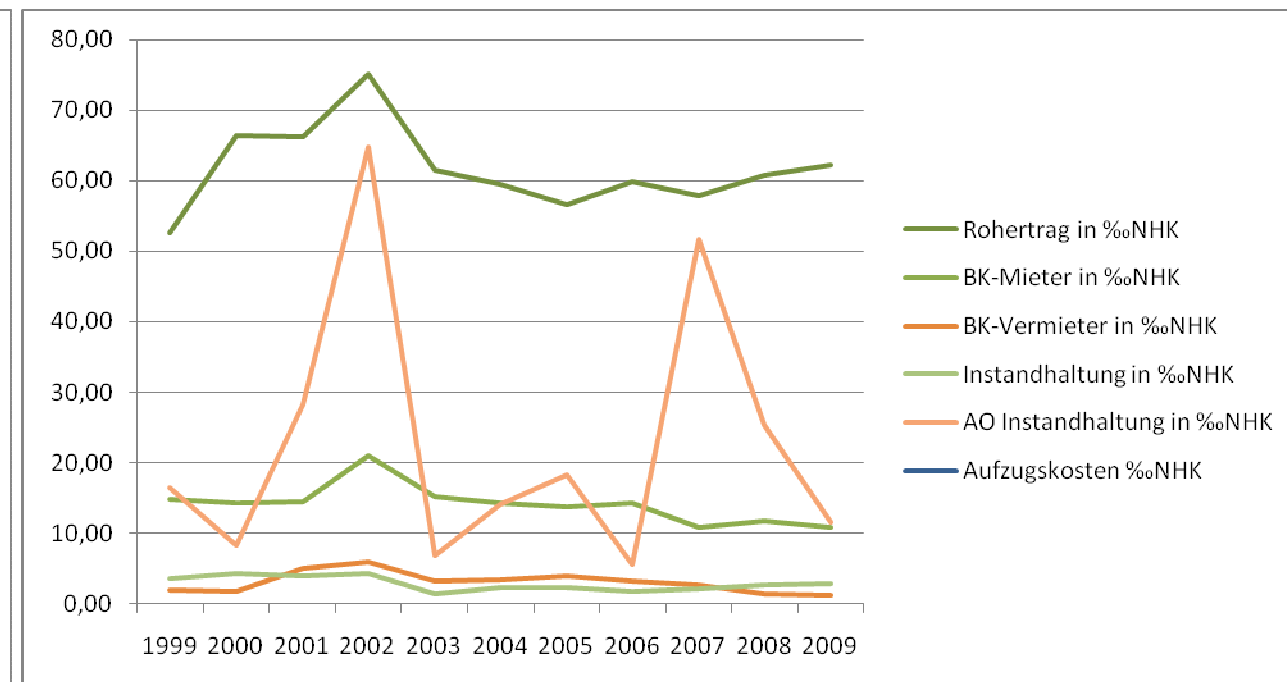
Grafik 23-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 23 - 2: Gemischt genutzte Gebäude bis 1974

Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m ² p.a.	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a.	BK-Vermieter-Entwicklung	BK-Vermieter in %NHK	Instandhaltung/m ² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung in %NHK	AO Instandhaltung/m ² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	AO Instandhaltung in %NHK
1999	€ 2,70	3,60	0,00	1,89	€ 4,99	6,66	3,50	€ 23,37	31,18	16,38
2000	€ 2,51	2,61	-6,95	1,73	€ 6,28	6,51	4,32	€ 11,98	12,44	8,26
2001	€ 7,46	7,63	176,52	5,05	€ 5,91	6,05	4,00	€ 41,78	42,74	28,27
2002	€ 8,98	7,98	232,94	6,00	€ 6,36	5,65	4,25	€ 97,08	86,28	64,85
2003	€ 4,83	5,16	79,01	3,17	€ 2,14	2,29	1,41	€ 10,43	11,14	6,85
2004	€ 5,21	5,57	92,95	3,32	€ 3,68	3,94	2,35	€ 22,08	23,63	14,08
2005	€ 6,37	7,00	136,23	3,96	€ 3,74	4,11	2,32	€ 29,29	32,19	18,19
2006	€ 5,35	5,40	98,47	3,23	€ 2,81	2,83	1,70	€ 9,33	9,42	5,63
2007	€ 4,56	4,56	68,97	2,64	€ 3,74	3,74	2,17	€ 89,34	89,39	51,76
2008	€ 2,35	2,14	-12,76	1,30	€ 4,68	4,25	2,59	€ 45,99	41,80	25,44
2009	€ 2,13	1,85	-20,94	1,15	€ 5,28	4,58	2,85	€ 21,39	18,58	11,56
Durchschnitt	€ 4,77	4,86		3,04	€ 4,51	4,60	2,86	€ 36,55	36,25	22,84



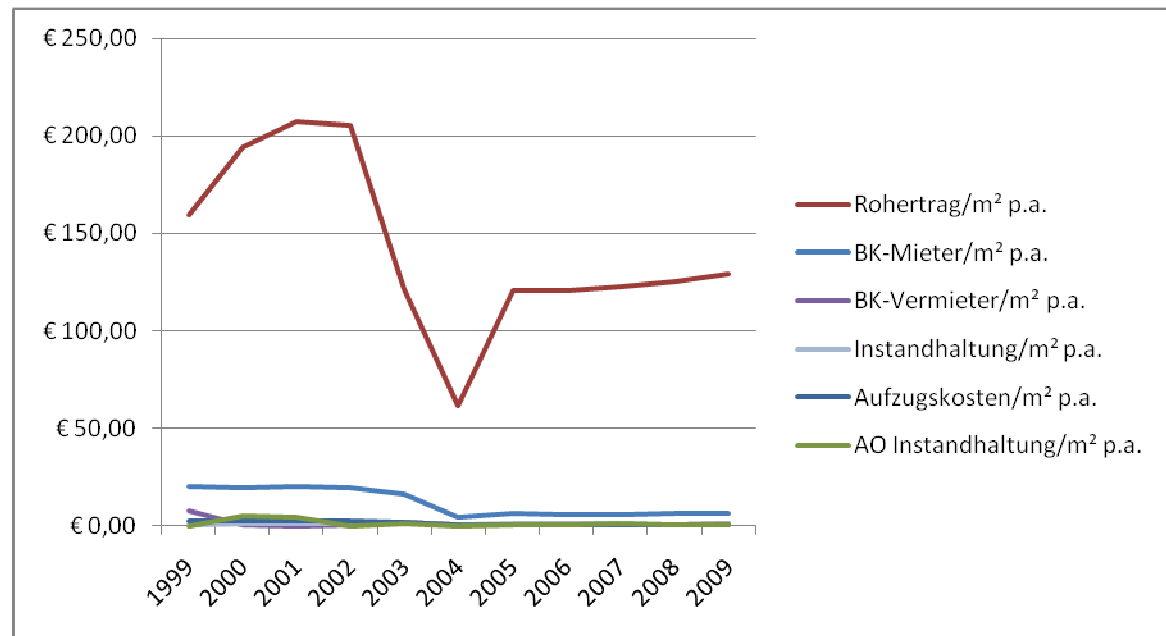
Grafik 23-3 Relation Rohertrag (eigene Darstellung)



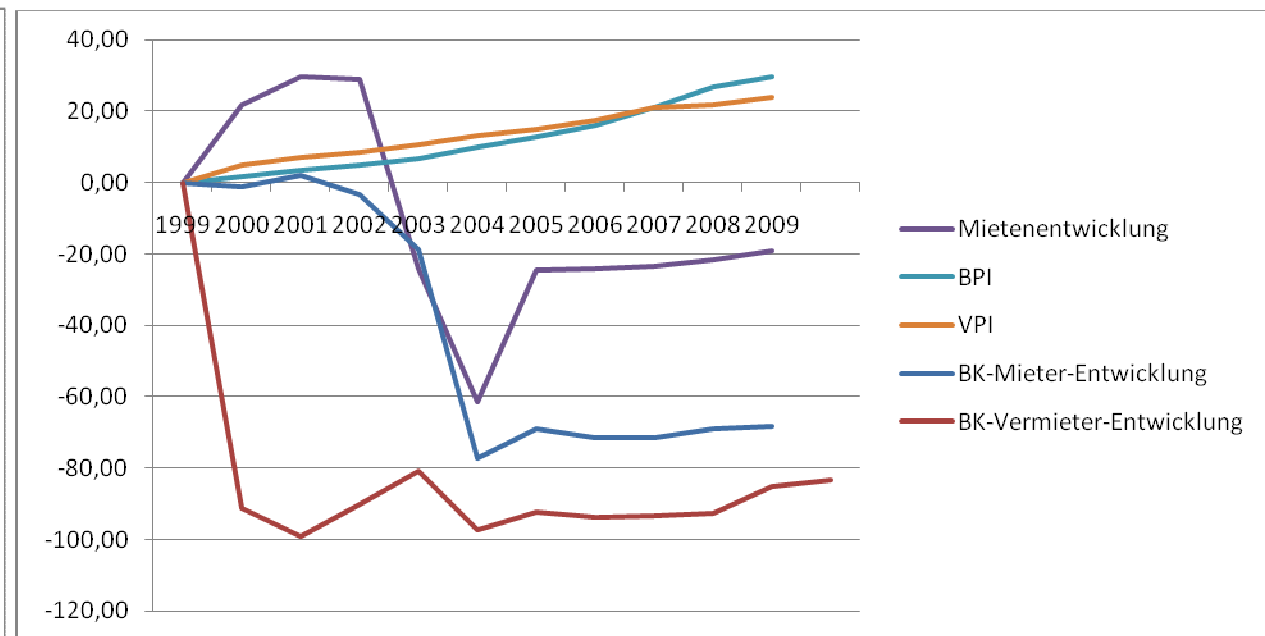
Grafik 23-4 Relation Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 24 - 1: Bürogebäude bis 1974

Geschäftsjahr	NHK/m ²	Rohrertrag/m ² p.a.	Rohrertrag in %NHK	Mietenentwicklung	BK-Mieter/m ² p.a.	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohrertrag p.a.	BK-Mieter in %NHK	Aufzugskosten/m ² p.a.	Aufzugskosten %NHK
1999	1427	€ 159,64	111,87	0,00	€ 19,92	€ 0,00	12,48	13,96	2,29	1,61
2000	1451	€ 194,24	133,87	21,68	€ 19,64	-1,37	10,11	13,54	2,53	1,74
2001	1478	€ 207,14	140,15	29,75	€ 20,31	1,97	9,80	13,74	2,30	1,56
2002	1497	€ 205,59	137,34	28,79	€ 19,24	-3,41	9,36	12,85	2,63	1,75
2003	1522	€ 121,12	79,58	-24,13	€ 16,18	-18,75	13,36	10,63	1,51	0,99
2004	1568	€ 61,77	39,39	-61,31	€ 4,50	-77,39	7,29	2,87	0,30	0,19
2005	1610	€ 120,40	74,78	-24,58	€ 6,17	-69,02	5,12	3,83	0,32	0,20
2006	1657	€ 120,81	72,91	-24,32	€ 5,64	-71,69	4,67	3,40	0,20	0,12
2007	1726	€ 122,36	70,89	-23,35	€ 5,65	-71,63	4,62	3,27	0,14	0,08
2008	1808	€ 125,35	69,33	-21,48	€ 6,17	-69,00	4,93	3,42	0,15	0,08
2009	1850	€ 129,27	69,88	-19,02	€ 6,28	-68,45	4,86	3,40	0,17	0,09
Durchschnitt		€ 142,52	90,91		€ 11,79		7,87	7,72	1,14	0,77



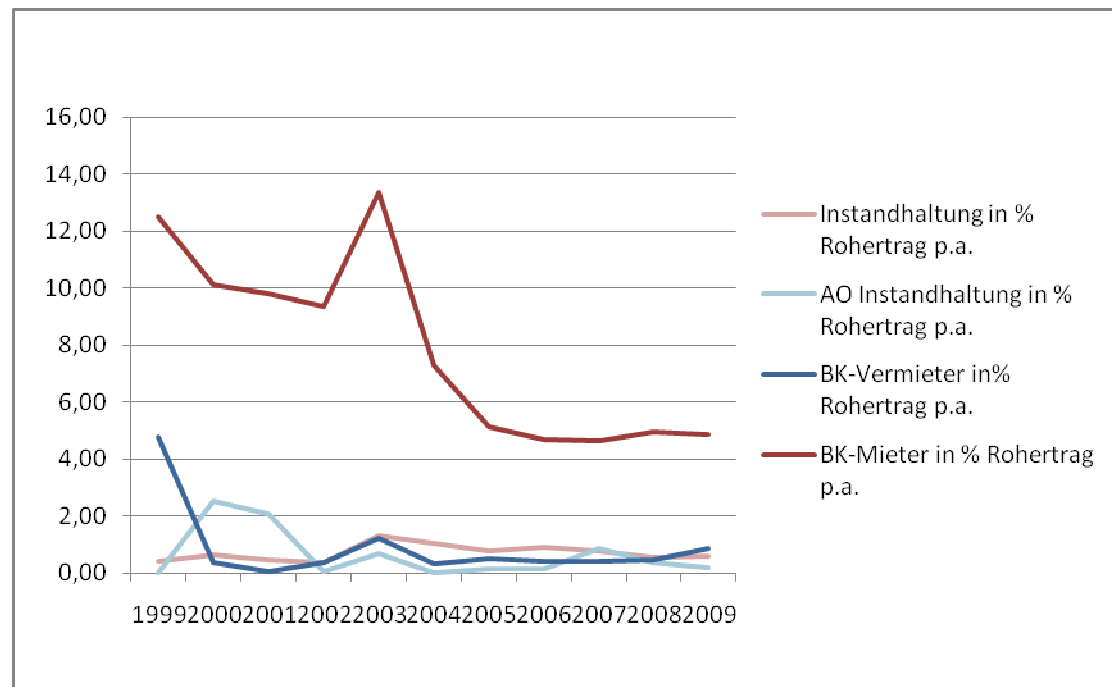
Grafik 24-1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



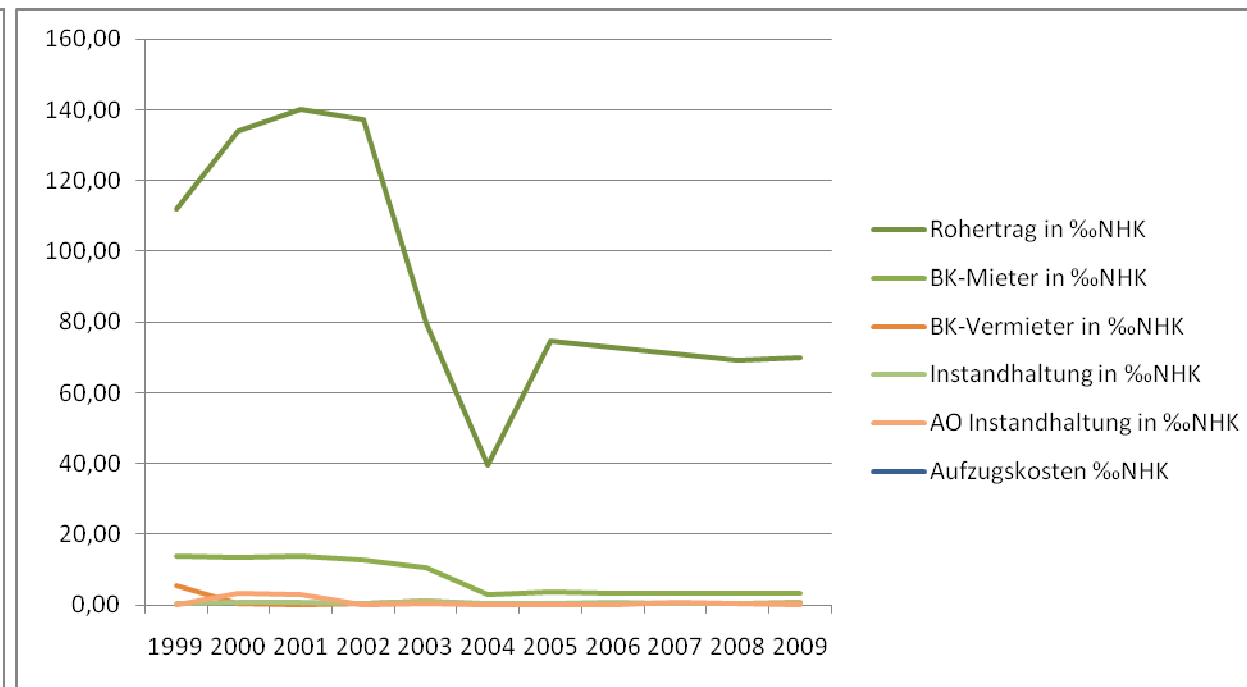
Grafik 24-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 24 - 2: Bürogebäude bis 1974

Geschäftsjahr	NHK/m ²	BK-Vermieter/m ² p.a.	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a.	BK-Vermieter-Entwicklung	BK-Vermieter in %NHK	Instandhaltung/m ² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung in %NHK	AO Instandhaltung/m ² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	AO Instandhaltung in %NHK
1999	1427	7,61	4,76	0,00	5,33	€ 0,64	0,40	0,45	€ 0,00	0,00	0,00
2000	1451	0,67	0,35	-91,18	0,46	€ 1,21	0,62	0,84	€ 4,86	2,50	3,35
2001	1478	0,07	0,03	-99,08	0,05	€ 0,89	0,43	0,61	€ 4,30	2,08	2,91
2002	1497	0,75	0,36	-90,16	0,50	€ 0,76	0,37	0,51	€ 0,07	0,03	0,05
2003	1522	1,46	1,20	-80,84	0,96	€ 1,58	1,30	1,04	€ 0,81	0,67	0,53
2004	1568	0,20	0,33	-97,33	0,13	€ 0,65	1,05	0,42	€ 0,00	0,00	0,00
2005	1610	0,57	0,48	-92,46	0,36	€ 0,91	0,76	0,57	€ 0,16	0,13	0,10
2006	1657	0,47	0,39	-93,87	0,28	€ 1,09	0,90	0,66	€ 0,18	0,15	0,11
2007	1726	0,50	0,41	-93,37	0,29	€ 0,94	0,77	0,54	€ 1,03	0,84	0,60
2008	1808	0,57	0,45	-92,53	0,31	€ 0,70	0,56	0,39	€ 0,46	0,37	0,25
2009	1850	1,13	0,87	-85,16	0,61	€ 0,77	0,59	0,41	€ 0,24	0,19	0,13
Durchschnitt	1599	1,27	0,88	-83,27	0,84	€ 0,92	0,71	0,58	€ 1,10	0,63	0,73



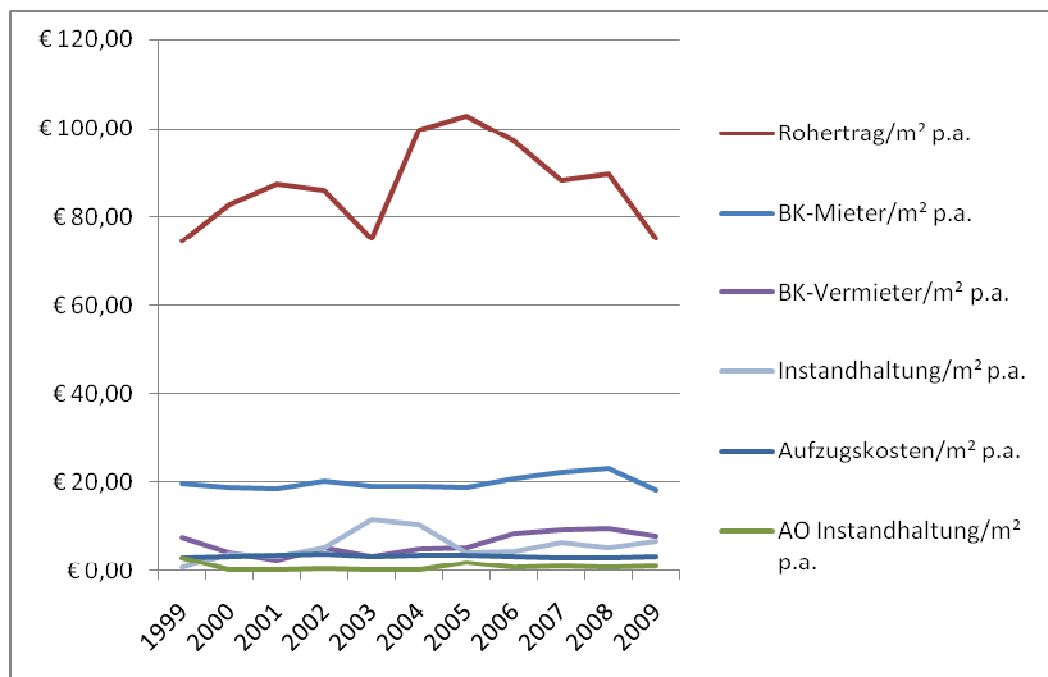
Grafik 24-3 Relation Rohertrag (eigene Darstellung)



Grafik 24-4 Relation Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 25 - 1: Wohngebäude von 1975 bis 1999

Geschäftsjahr	NHK/m ²	Rohertag/m ² p.a.	Rohertag in %NHK	Mietenentwicklung	BK-Mieter/m ² p.a.	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohertag p.a.	BK-Mieter in %NHK	Aufzugskosten/m ² p.a.	Aufzugskosten %NHK
1999	1502	€ 74,68	49,72	0,00	€ 19,68	€ 0,00	26,36	13,10	€ 2,98	1,99
2000	1527	€ 82,75	54,19	10,81	€ 18,76	-4,69	22,67	12,29	€ 3,36	2,20
2001	1556	€ 87,37	56,15	16,99	€ 18,50	-6,02	21,17	11,89	€ 3,74	2,40
2002	1576	€ 86,07	54,61	15,26	€ 20,18	2,51	23,44	12,80	€ 3,93	2,50
2003	1602	€ 75,07	46,86	0,53	€ 19,05	-3,23	25,37	11,89	€ 3,33	2,08
2004	1651	€ 99,73	60,41	33,55	€ 19,15	-2,71	19,20	11,60	€ 3,59	2,18
2005	1695	€ 102,75	60,62	37,59	€ 18,90	-3,96	18,40	11,15	€ 3,59	2,12
2006	1744	€ 97,26	55,77	30,25	€ 20,90	6,17	21,48	11,98	€ 3,22	1,84
2007	1817	€ 88,17	48,52	18,07	€ 22,10	12,27	25,06	12,16	€ 3,10	1,70
2008	1903	€ 89,74	47,16	20,18	€ 23,14	17,58	25,79	12,16	€ 3,06	1,61
2009	1947	€ 75,18	38,61	0,68	€ 18,23	-7,39	24,24	9,36	€ 3,23	1,66
Durchschnitt		€ 87,16	52,06		€ 19,87		23,02	11,85	€ 3,38	2,02



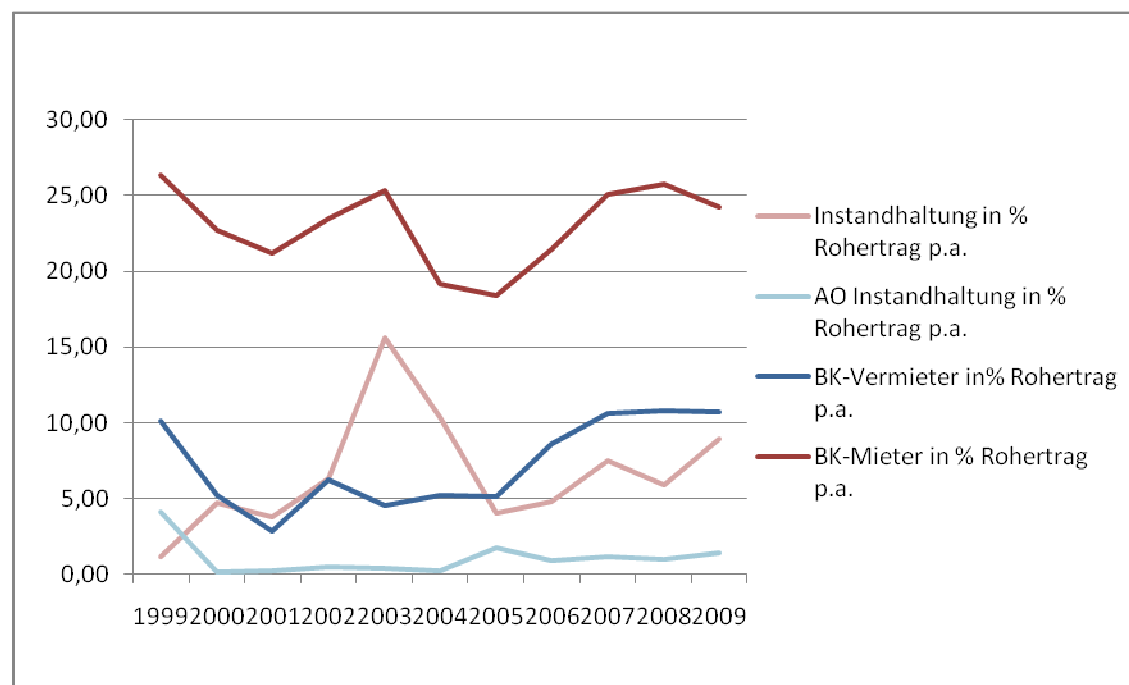
Grafik 25-1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



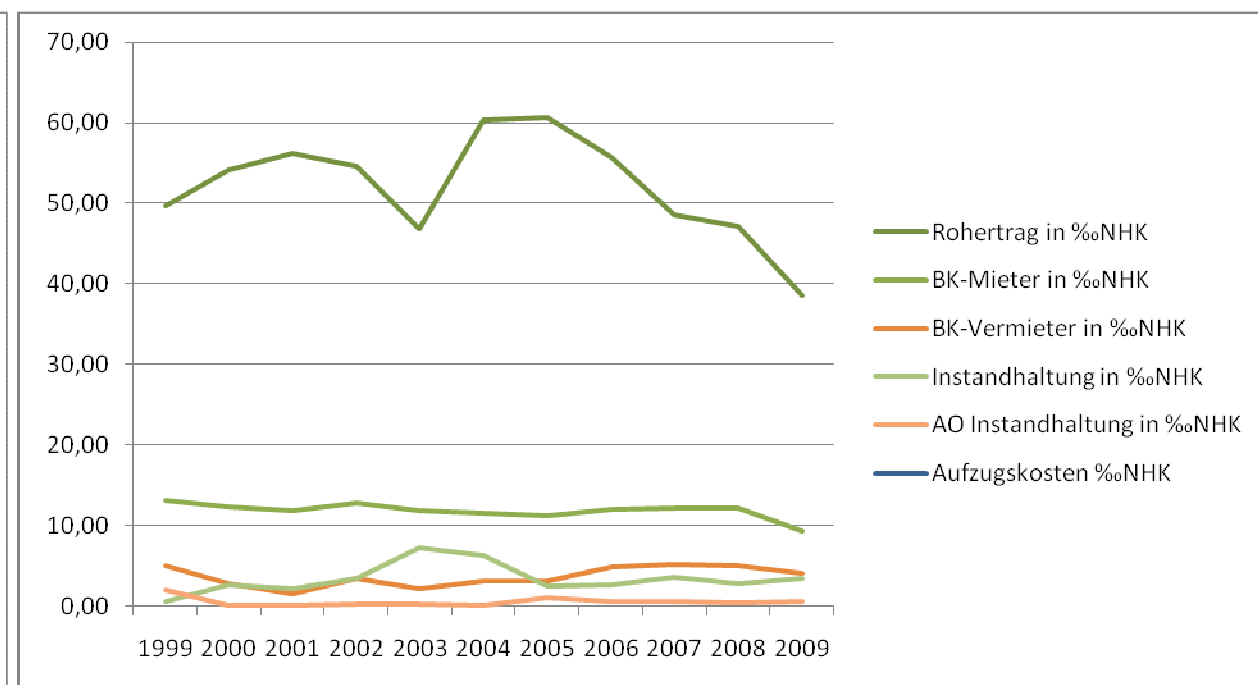
Grafik 25-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 25 - 2: Wohngebäude von 1975 bis 1999

Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m ² p.a.	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a.	BK-Vermieter-Entwicklung	BK-Vermieter in %NHK	Instandhaltung/m ² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung in %NHK	AO Instandhaltung/m ² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	AO Instandhaltung in %NHK
1999	€ 7,54	10,09	0,00	5,02	€ 0,90	1,20	€ 0,60	€ 3,05	€4,08	2,03
2000	€ 4,28	5,18	-43,18	2,81	€ 3,93	4,74	€ 2,57	€ 0,14	€0,17	0,09
2001	€ 2,46	2,82	-67,36	1,58	€ 3,33	3,82	€ 2,14	€ 0,18	€0,20	0,11
2002	€ 5,39	6,26	-28,55	3,42	€ 5,44	6,32	€ 3,45	€ 0,44	€0,51	0,28
2003	€ 3,40	4,53	-54,89	2,12	€ 11,71	15,59	€ 7,31	€ 0,29	€ 0,38	0,18
2004	€ 5,20	5,21	-31,03	3,15	€ 10,38	10,41	€ 6,29	€ 0,22	€ 0,22	0,14
2005	€ 5,28	5,14	-29,97	3,11	€ 4,16	4,05	€ 2,45	€ 1,81	€1,76	1,07
2006	€ 8,40	8,64	11,48	4,82	€ 4,63	4,76	€ 2,66	€ 0,86	€0,88	0,49
2007	€ 9,39	10,65	24,56	5,17	€ 6,62	7,51	€ 3,64	€ 1,05	€1,19	0,58
2008	€ 9,68	10,79	28,48	5,09	€ 5,28	5,88	€ 2,77	€ 0,88	€0,98	0,46
2009	€ 8,05	10,71	6,83	4,14	€ 6,72	8,94	€ 3,45	€ 1,08	€1,44	0,56
Durchschnitt	€ 6,28	7,27		3,67	€ 5,74	6,66	€ 3,39	€ 0,91	€ 1,07	0,54



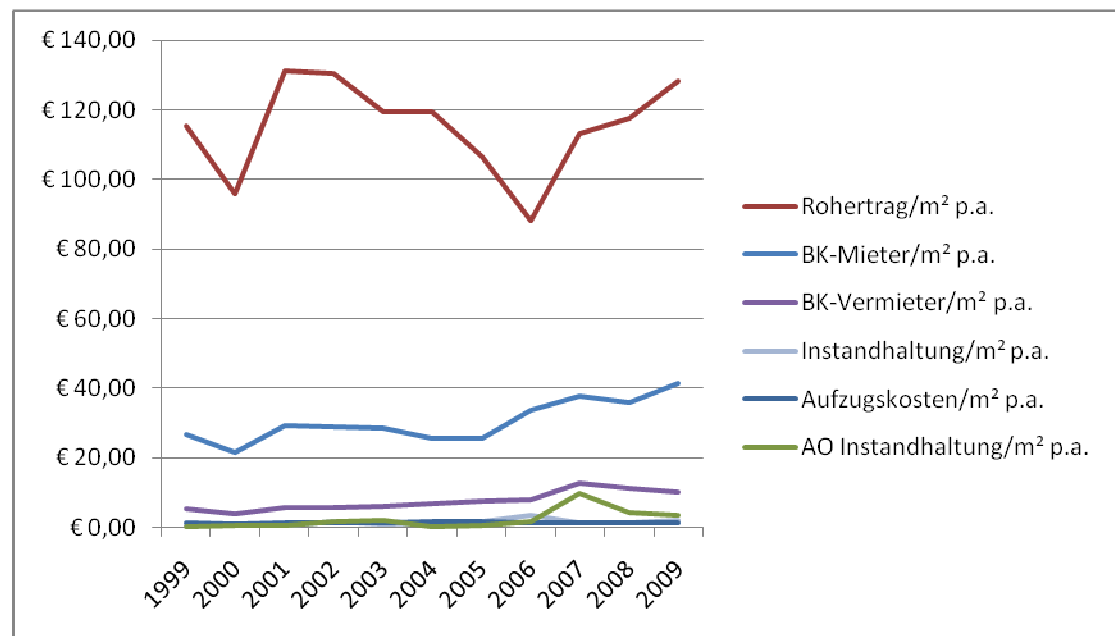
Grafik 25-3 Relation Rohertrag (eigene Darstellung)



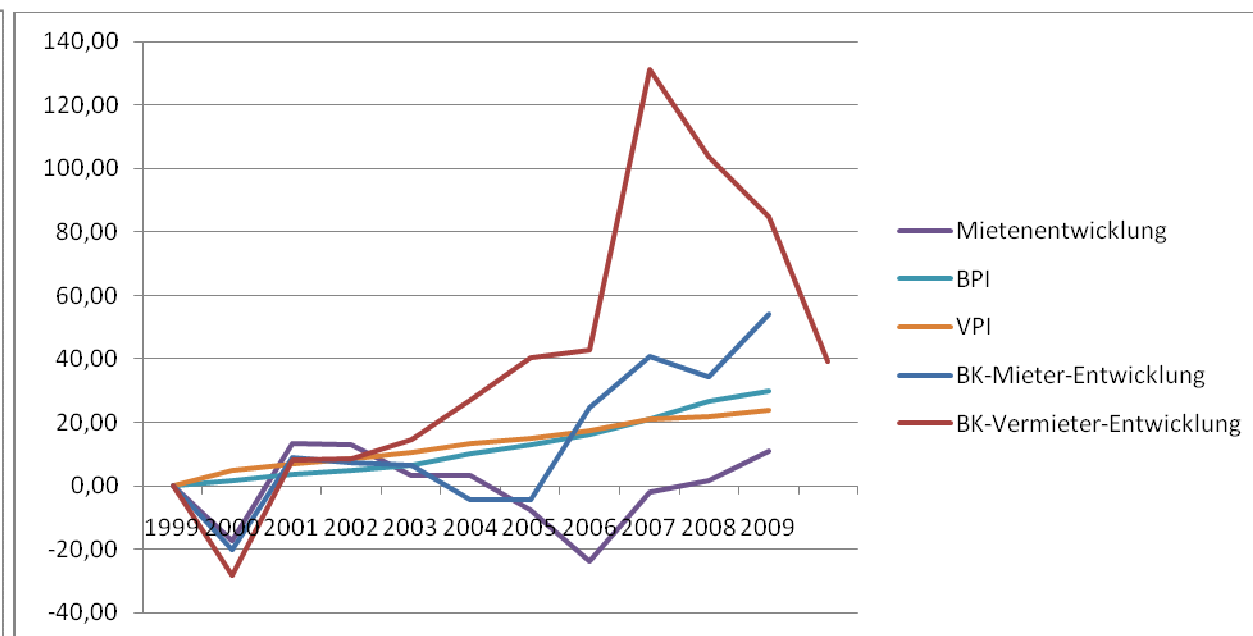
Grafik 25-4 Relation Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 26 - 1: Bürogebäude von 1975 bis 1999

Geschäftsjahr	NHK/m ²	Rohrertrag/m ² p.a.	Rohrertrag in %NHK	Mietenentwicklung	BK-Mieter/m ² p.a.	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohrertrag p.a.	BK-Mieter in %NHK	Aufzugskosten/m ² p.a.	Aufzugskosten %NHK
1999	1.502,00	€ 115,56	76,94	0,00	€ 26,90	€ 0,00	23,28	17,91	€ 1,31	0,87
2000	1.527,00	€ 95,74	62,70	-17,15	€ 21,50	-20,10	22,45	14,08	€ 1,03	0,68
2001	1.556,00	€ 131,07	84,24	13,42	€ 29,35	9,10	22,39	18,86	€ 1,42	0,91
2002	1.576,00	€ 130,40	82,74	12,84	€ 28,81	7,11	22,10	18,28	€ 1,40	0,89
2003	1.602,00	€ 119,32	74,48	3,25	€ 28,64	6,48	24,01	17,88	€ 1,49	0,93
2004	1.651,00	€ 119,33	72,28	3,26	€ 25,67	-4,59	21,51	15,55	€ 1,62	0,98
2005	1.695,00	€ 106,54	62,86	-7,80	€ 25,76	-4,24	24,18	15,20	€ 1,57	0,93
2006	1.744,00	€ 88,26	50,61	-23,63	€ 33,54	24,67	38,00	19,23	€ 1,27	0,73
2007	1.817,00	€ 113,29	62,35	-1,96	€ 37,88	40,82	33,44	20,85	€ 1,29	0,71
2008	1.903,00	€ 117,47	61,73	1,65	€ 36,09	34,16	30,73	18,97	€ 1,38	0,73
2009	1.947,00	€ 128,36	65,93	11,07	€ 41,48	54,18	32,31	21,30	€ 1,43	0,74
Durchschnitt		€ 115,03	68,80		€ 30,51		26,76	18,01	€ 1,38	0,82



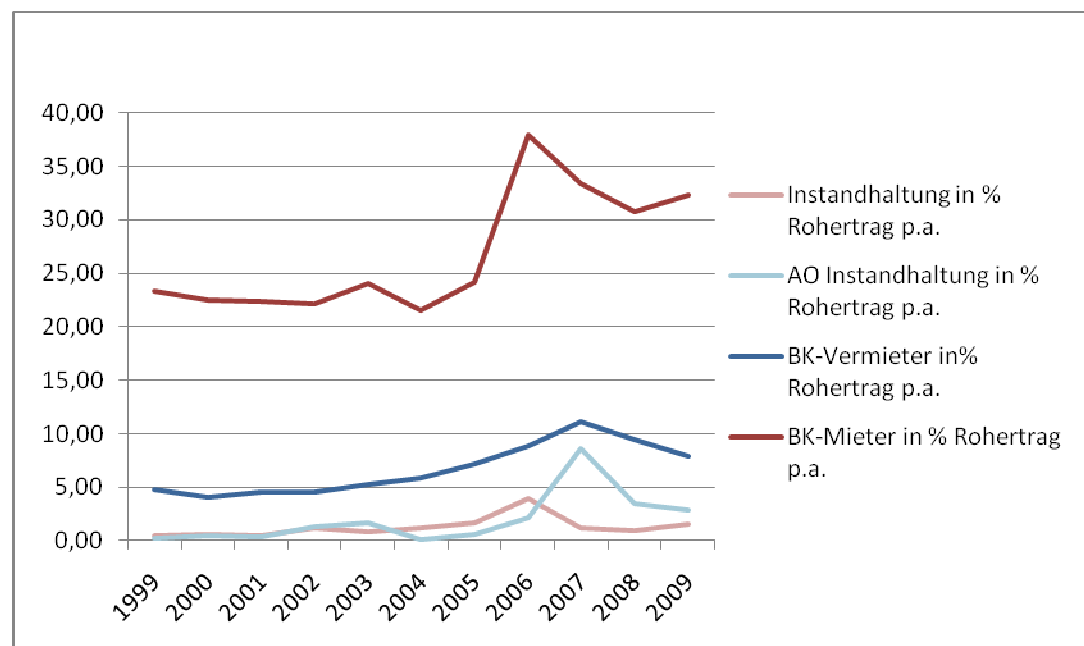
Grafik 26-1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



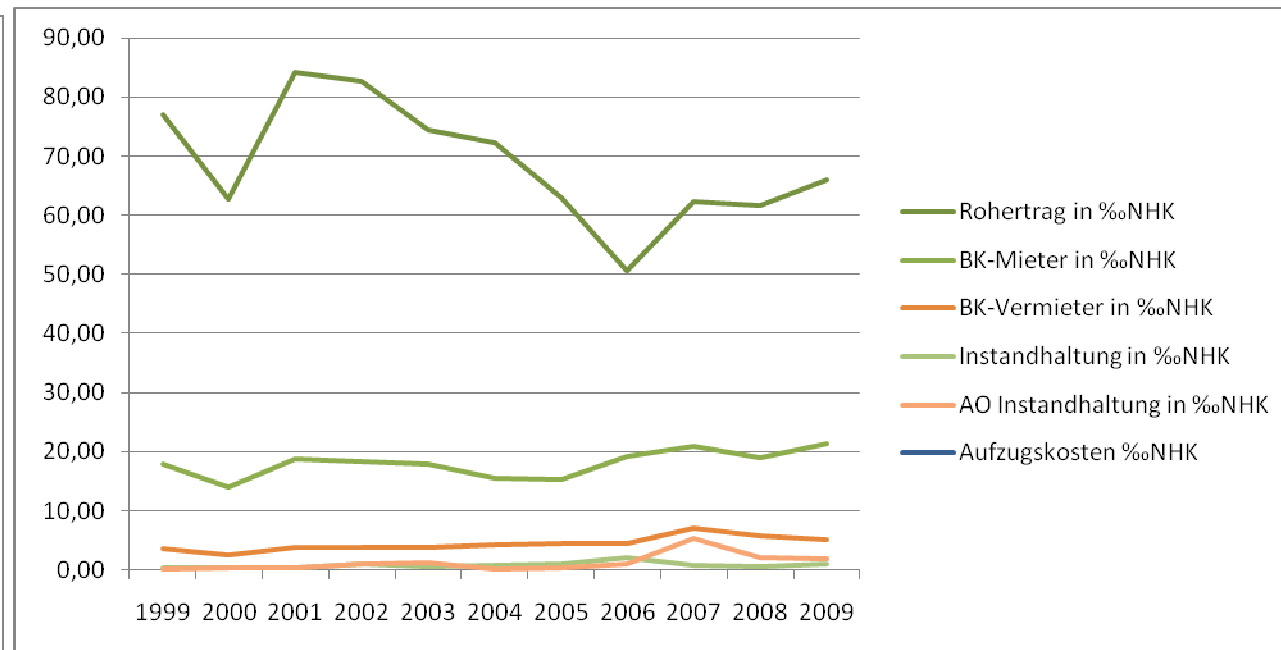
Grafik 26-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 26 - 2: Bürogebäude von 1975 bis 1999

Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m ² p.a.	BK-Vermieter Rohertrag p.a.	in% BK-Vermieter- Entwicklung	BK-Vermieter in %NHK	Instandhaltung/m ² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung in %NHK	AO Instandhaltung/m ² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	AO Instandhaltung in %NHK
1999	€ 5,47	4,74	0,00	3,64	€ 0,52	0,45	€ 0,34	€ 0,23	€ 0,20	0,15
2000	€ 3,93	4,11	-28,12	2,58	€ 0,57	0,60	€ 0,37	€ 0,49	€ 0,52	0,32
2001	€ 5,92	4,52	8,21	3,81	€ 0,68	0,52	€ 0,44	€ 0,54	€ 0,41	0,34
2002	€ 5,93	4,55	8,33	3,76	€ 1,62	1,25	€ 1,03	€ 1,67	€ 1,28	1,06
2003	€ 6,26	5,25	14,38	3,91	€ 1,04	0,87	€ 0,65	€ 1,96	€ 1,64	1,22
2004	€ 6,96	5,83	27,14	4,22	€ 1,39	1,16	€ 0,84	€ 0,18	€ 0,15	0,11
2005	€ 7,69	7,22	40,46	4,54	€ 1,84	1,73	€ 1,08	€ 0,59	€ 0,55	0,35
2006	€ 7,81	8,85	42,69	4,48	€ 3,52	3,99	€ 2,02	€ 1,86	€ 2,11	1,07
2007	€ 12,65	11,16	131,06	6,96	€ 1,31	1,16	€ 0,72	€ 9,79	€ 8,64	5,39
2008	€ 11,14	9,49	103,60	5,86	€ 1,17	1,00	€ 0,62	€ 4,11	€ 3,50	2,16
2009	€ 10,10	7,87	84,58	5,19	€ 1,98	1,54	€ 1,02	€ 3,72	€ 2,90	1,91
Durchschnitt	€ 7,63	6,69		4,45	€ 1,42	1,30	€ 0,83	€ 2,29	€ 1,99	1,28



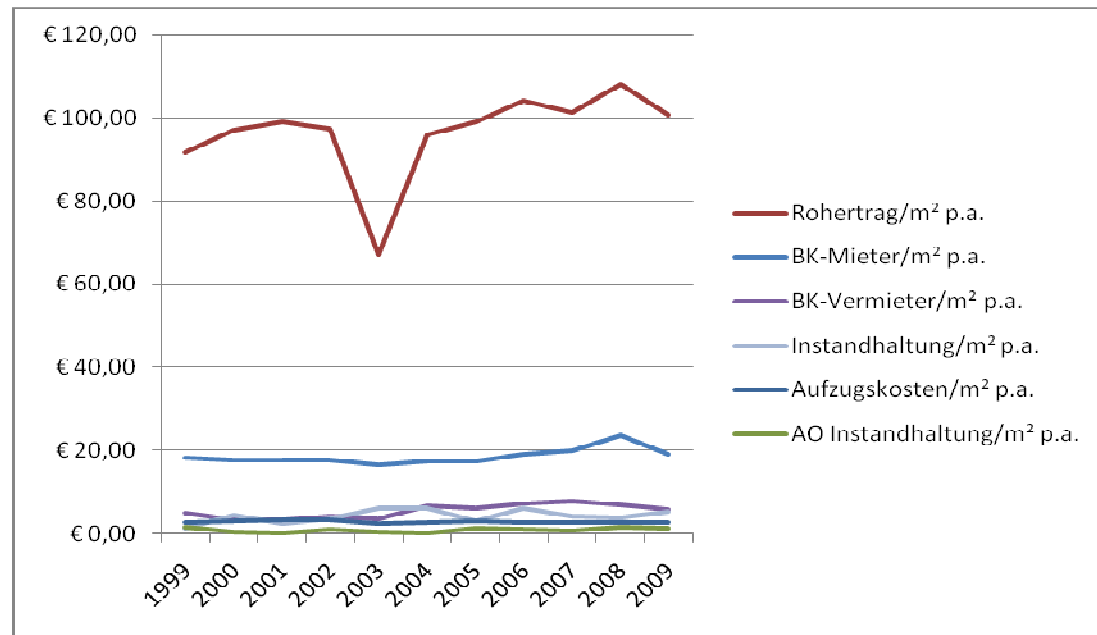
Grafik 26-3 Relation Rohertrag (eigene Darstellung)



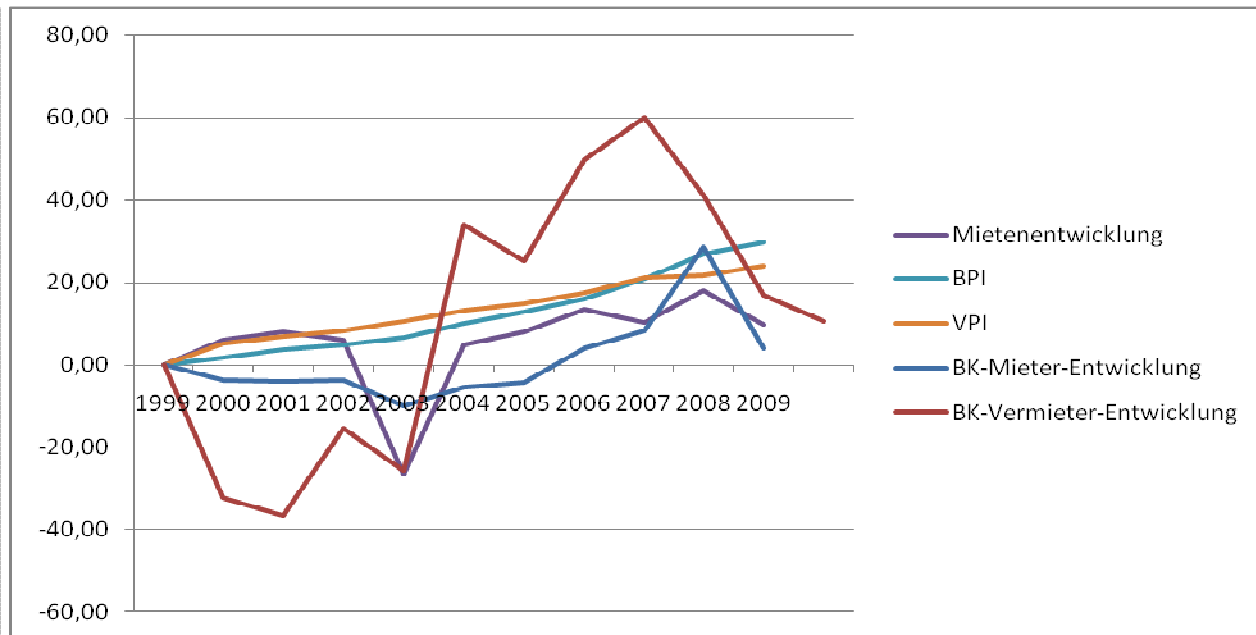
Grafik 26-4 Relation Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 27 - 1: Wohngebäude von 2000 bis 2009

Geschäftsjahr	NHK/m²	Rohertrag/m² p.a.	Rohertrag in %NHK	Mietenentwicklung	BK-Mieter/m² p.a.	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohertrag p.a.	BK-Mieter in %NHK	Aufzugskosten/m² p.a.	Aufzugskosten %NHK
1999	1502	€ 91,76	61,09	0,00	€ 18,28	€ 0,00	19,93	12,17	€ 2,78	1,85
2000	1527	€ 97,19	63,64	5,91	€ 17,61	-3,68	18,12	11,53	€ 2,97	1,95
2001	1556	€ 99,23	63,77	8,13	€ 17,55	-4,01	17,69	11,28	€ 3,23	2,08
2002	1576	€ 97,29	61,73	6,02	€ 17,60	-3,73	18,09	11,17	€ 3,30	2,09
2003	1602	€ 67,24	41,98	-26,72	€ 16,47	-9,95	24,49	10,28	€ 2,34	1,46
2004	1651	€ 96,10	58,21	4,73	€ 17,29	-5,43	17,99	10,47	€ 2,66	1,61
2005	1695	€ 99,14	58,49	8,04	€ 17,50	-4,30	17,65	10,32	€ 2,82	1,67
2006	1744	€ 104,21	59,76	13,57	€ 19,03	4,10	18,26	10,91	€ 2,60	1,49
2007	1817	€ 101,25	55,73	10,34	€ 19,78	8,17	19,53	10,89	€ 2,62	1,44
2008	1903	€ 108,18	56,85	17,89	€ 23,53	28,69	21,75	12,36	€ 2,78	1,46
2009	1947	€ 100,70	51,72	9,74	€ 19,00	3,93	18,87	9,76	€ 2,73	1,40
Durchschnitt		€ 96,57	57,54		€ 18,51		19,31	11,01	€ 2,80	1,68



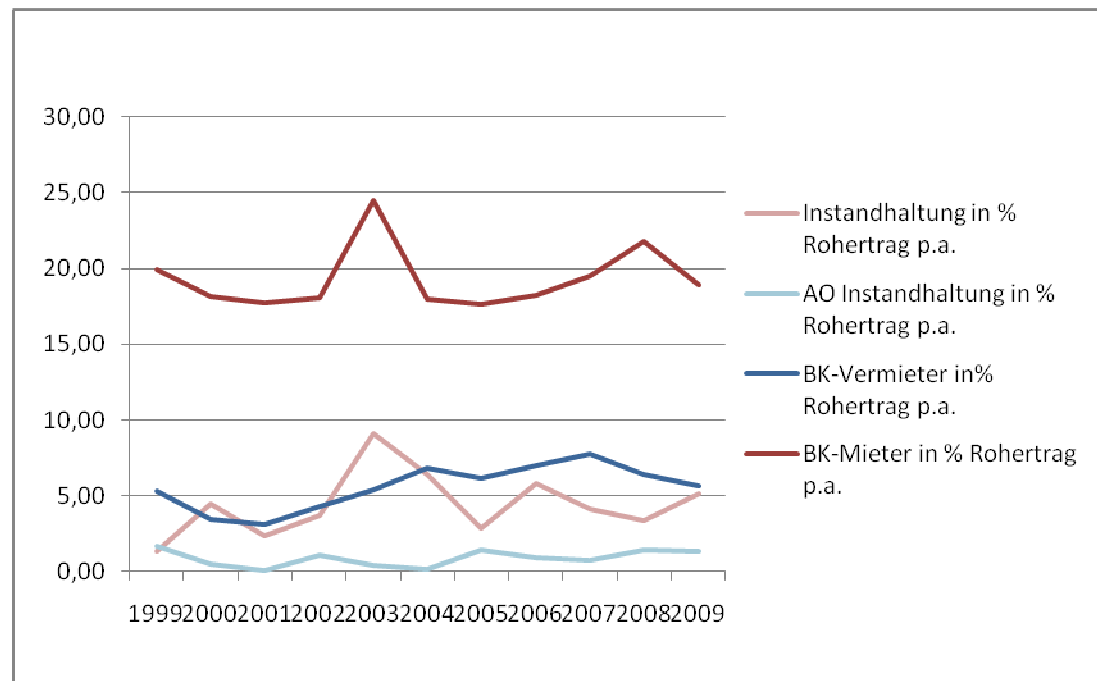
Grafik 27 -1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



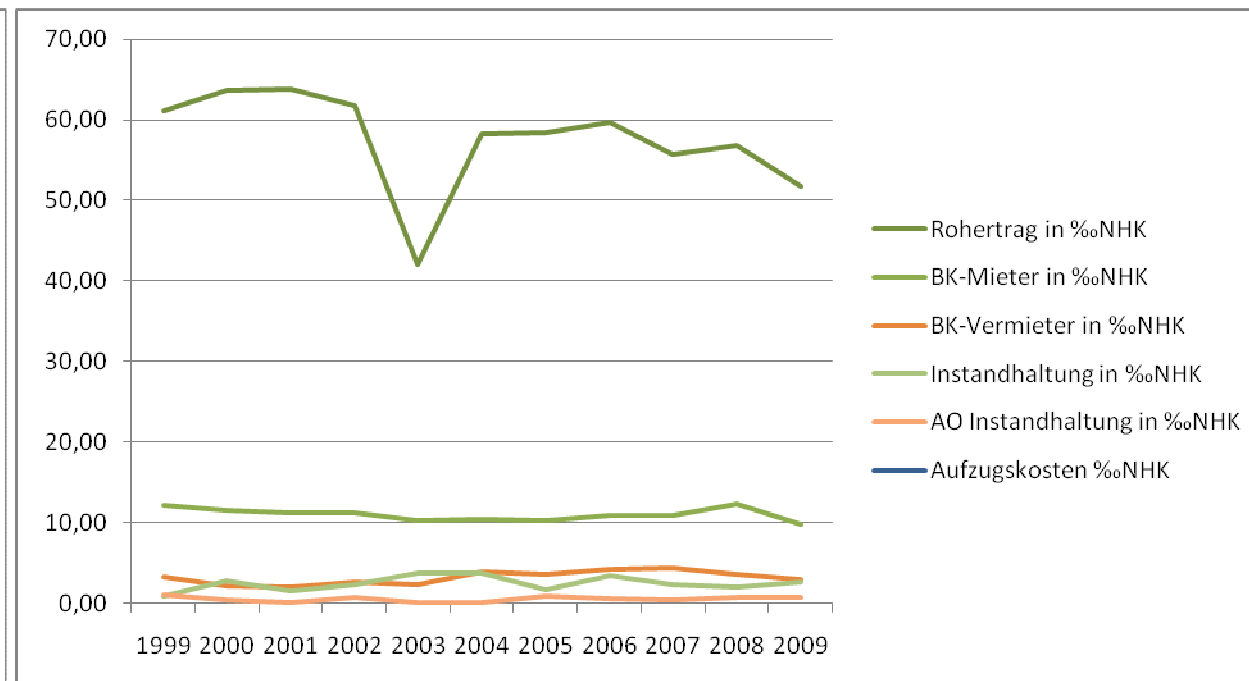
Grafik 27-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 27 - 2: Wohngebäude von 2000 bis 2009

Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m ² p.a.	BK-Vermieter Rohertrag p.a.	in% BK-Vermieter- Entwicklung	BK-Vermieter ‰NHK	in Instandhaltung/m ² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung ‰NHK	in AO Instandhaltung/m ² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	AO Instandhaltung in ‰NHK
1999	€ 4,89	5,33	0,00	3,25	€ 1,24	1,35	€ 0,82	€ 1,53	€ 1,67	1,02
2000	€ 3,31	3,41	-32,20	2,17	€ 4,30	4,42	€ 2,81	€ 0,51	€ 0,53	0,33
2001	€ 3,10	3,13	-36,47	2,00	€ 2,34	2,36	€ 1,50	€ 0,09	€ 0,09	0,06
2002	€ 4,13	4,25	-15,43	2,62	€ 3,60	3,71	€ 2,29	€ 1,06	€ 1,09	0,67
2003	€ 3,63	5,40	-25,67	2,27	€ 6,10	9,07	€ 3,81	€ 0,27	€ 0,40	0,17
2004	€ 6,54	6,81	33,90	3,96	€ 6,14	6,39	€ 3,72	€ 0,11	€ 0,11	0,07
2005	€ 6,12	6,17	25,18	3,61	€ 2,83	2,85	€ 1,67	€ 1,38	€ 1,39	0,82
2006	€ 7,31	7,02	49,66	4,19	€ 6,09	5,85	€ 3,49	€ 0,91	€ 0,87	0,52
2007	€ 7,82	7,72	60,01	4,30	€ 4,21	4,16	€ 2,32	€ 0,73	€ 0,72	0,40
2008	€ 6,90	6,38	41,14	3,63	€ 3,66	3,38	€ 1,92	€ 1,51	€ 1,39	0,79
2009	€ 5,71	5,67	16,88	2,93	€ 5,17	5,13	€ 2,65	€ 1,34	€ 1,34	0,69
Durchschnitt	€ 5,41	5,57		3,18	€ 4,15	4,42	€ 2,46	€ 0,86	€ 0,87	0,50



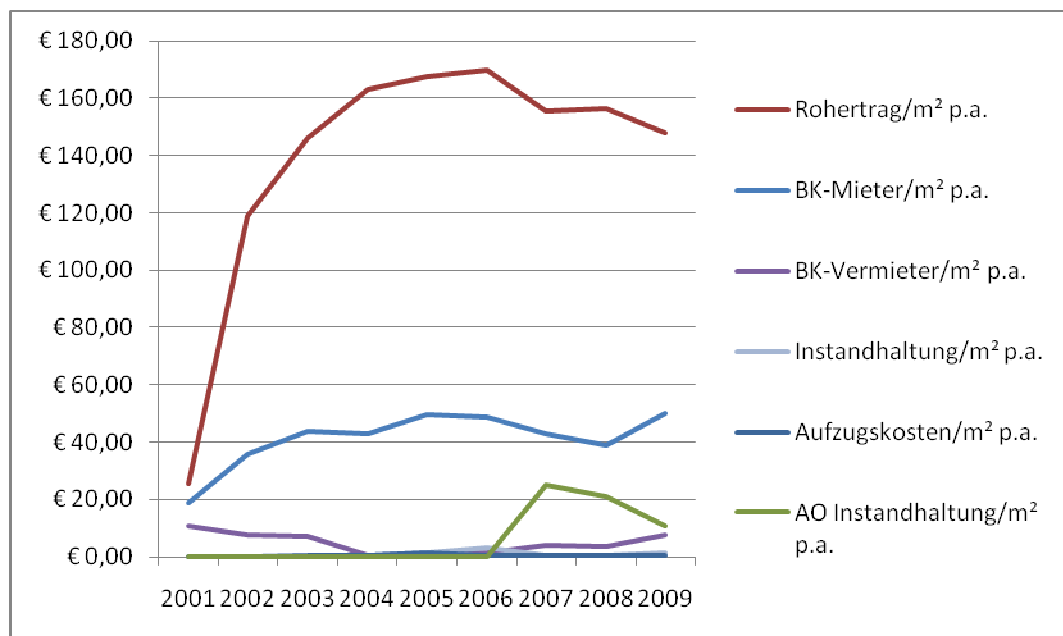
Grafik 27-3 Relation Rohertrag (eigene Darstellung)



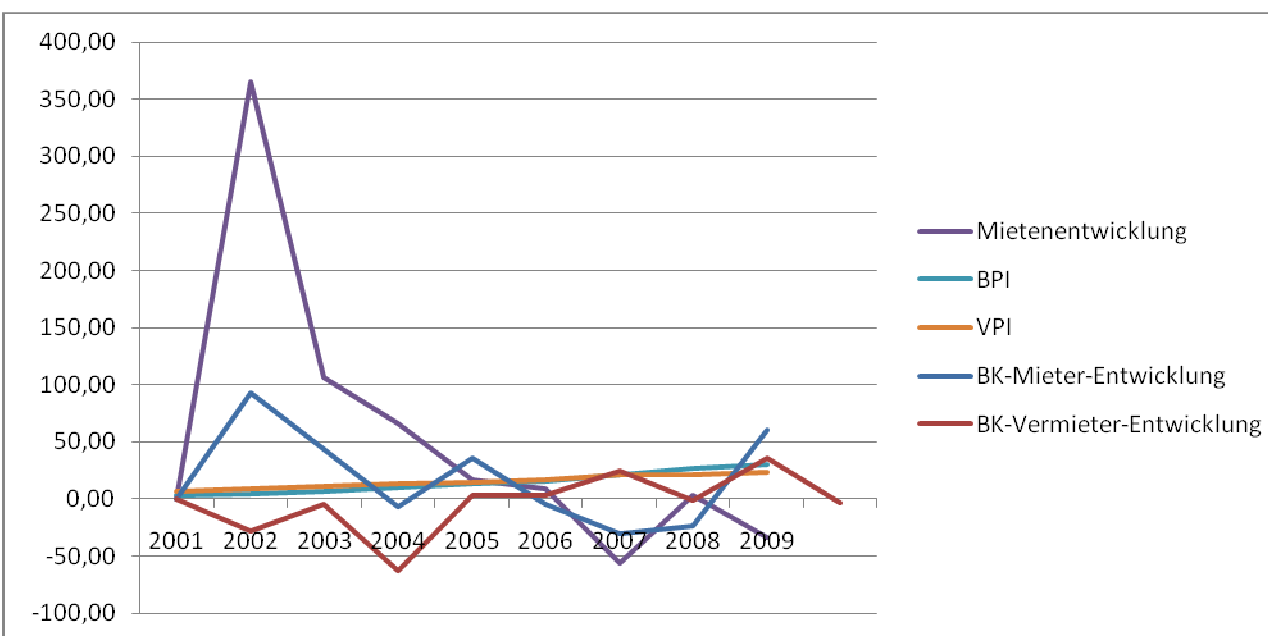
Grafik 27-4 Relation Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 28 – 1: Bürogebäude von 2000 bis 2009

Geschäftsjahr	NHK/m ²	Rohrertrag/m ² p.a.	Rohrertrag in %NHK	Mietenentwicklung	BK-Mieter/m ² p.a.	BK-Mieter-Entwicklung	BK-Mieter in % Rohrertrag p.a.	BK-Mieter in %NHK	Aufzugskosten/m ² p.a.	Aufzugskosten %NHK
2001	1712	€ 25,57	14,94	0,00	€ 18,63	0,00	72,86	10,88	€ 0,00	0,00
2002	1734	€ 119,08	68,67	365,67	€ 35,90	92,70	30,15	20,70	€ 0,21	0,12
2003	1762	€ 146,30	83,03	106,42	€ 44,03	43,65	30,10	24,99	€ 0,41	0,23
2004	1816	€ 163,17	89,85	66,01	€ 42,81	-6,57	26,23	23,57	€ 0,46	0,25
2005	1864	€ 167,51	89,87	16,96	€ 49,56	36,22	29,58	26,59	€ 1,43	0,77
2006	1918	€ 169,71	88,48	8,58	€ 48,78	-4,19	28,74	25,43	€ 0,43	0,22
2007	1999	€ 155,42	77,75	-55,85	€ 43,10	-30,48	27,73	21,56	€ 0,45	0,23
2008	2094	€ 156,27	74,63	3,32	€ 38,75	-23,35	24,79	18,50	€ 0,48	0,23
2009	2142	€ 147,68	68,94	-33,61	€ 50,09	60,87	33,92	23,38	€ 0,49	0,23
Durchschnitt		€ 138,97	72,91		€ 41,29		33,79	21,73	€ 0,48	0,25



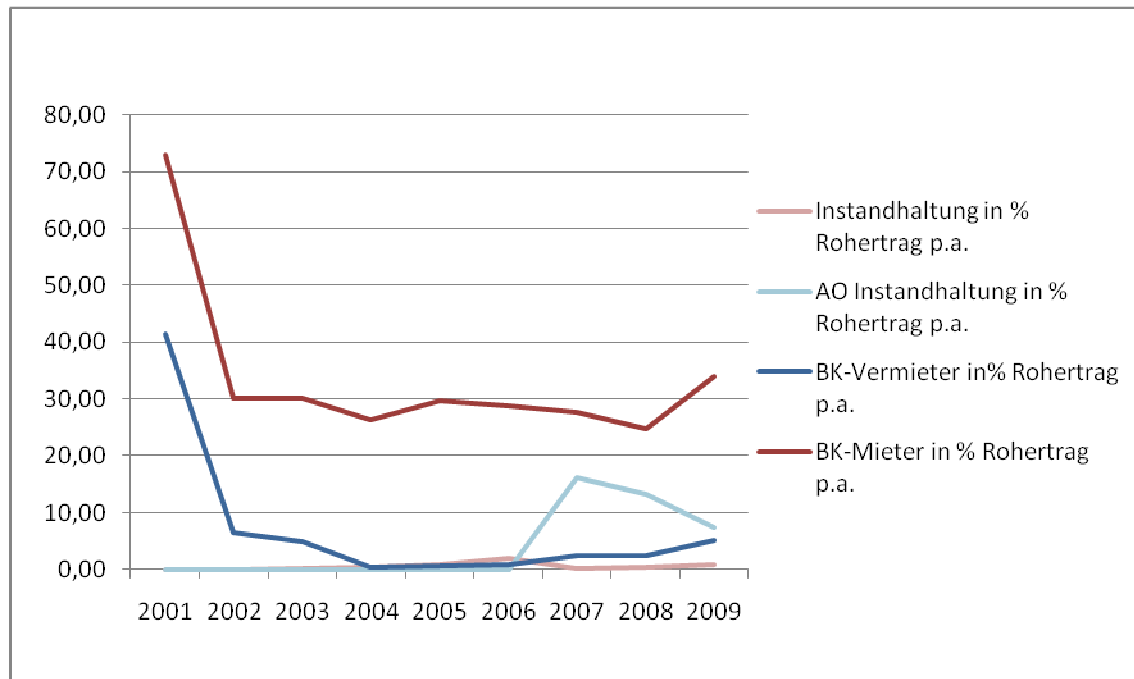
Grafik 28-1 Kostenabsolut (eigene Darstellung)



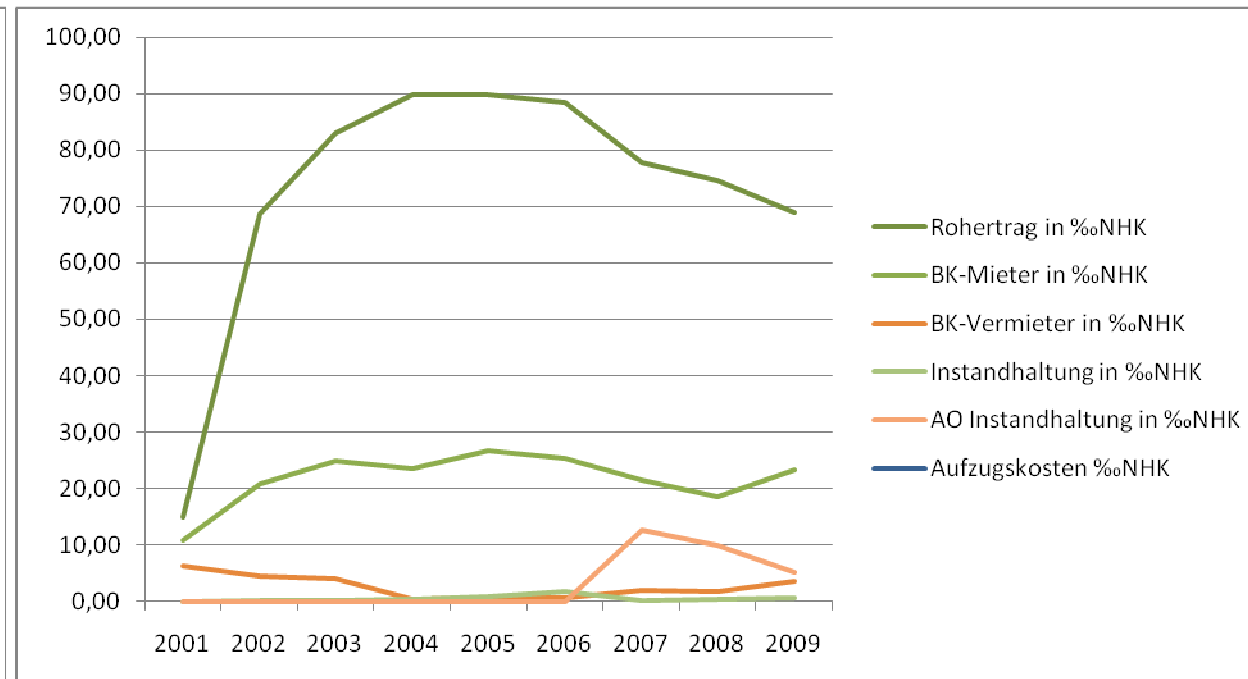
Grafik 28-2 Kostenentwicklung (eigene Darstellung)

Tabelle 28 – 2: Bürogebäude von 2000 bis 2009

Geschäftsjahr	BK-Vermieter/m ² p.a.	BK-Vermieter Røhertrag p.a. in%	BK-Vermieter-Entwicklung	BK-Vermieter in %NHK	Instandhaltung/m ² p.a.	Instandhaltung in % Røhertrag p.a.	Instandhaltung in %NHK	AO Instandhaltung/m ² p.a.	AO Instandhaltung in % Røhertrag p.a.	AO Instandhaltung in %NHK
2001	€ 10,58	41,38	0,00	6,18	€ 0,00	0,00	0,00	€ 0,00	0,00	0,00
2002	€ 7,61	6,39	-28,11	4,39	€ 0,04	0,04	0,02	€ 0,00	0,00	0,00
2003	€ 7,12	4,87	-4,56	4,04	€ 0,08	0,05	0,05	€ 0,00	0,00	0,00
2004	€ 0,53	0,32	-62,32	0,29	€ 0,70	0,43	0,38	€ 0,00	0,00	0,00
2005	€ 0,91	0,55	3,63	0,49	€ 1,31	0,78	0,70	€ 0,00	0,00	0,00
2006	€ 1,28	0,75	3,44	0,67	€ 3,24	1,91	1,69	€ 0,00	0,00	0,00
2007	€ 3,86	2,48	24,37	1,93	€ 0,36	0,23	0,18	€ 25,08	16,14	12,55
2008	€ 3,74	2,40	-1,06	1,79	€ 0,64	0,41	0,31	€ 20,8	13,32	9,94
2009	€ 7,55	5,11	35,97	3,52	€ 1,23	0,84	0,58	€ 10,78	7,30	5,03
Durchschnitt	€ 4,80	7,14		2,59	€ 0,84	0,52	0,43	€ 630	4,08	3,06



Grafik 28-3 Relation Røhertrag (eigene Darstellung)



Grafik 28-4 Relation Herstellungskosten (eigene Darstellung)

Tabelle 29: Gesamtübersicht -Durchschnittswerte

Objekt	BK-Vermieter/m² p.a.	BK-Vermieter Rohertrag p.a.	in% BK-Vermieter in ‰NHK	Instandhaltung/m² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung in ‰NHK	AO Instandhaltung/m² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	AO Instandhaltung in ‰NHK
1974w<5000	€ 5,04	6,62	3,06	€ 9,68	12,78	5,97	€ 2,37	2,95	1,32
1945b<5000	€ 2,93	1,92	1,55	€ 4,29	2,83	2,33	€ 15,62	9,76	7,86
1945b>5000	€ 0,90	0,70	0,46	€ 2,76	2,25	1,49	€ 52,98	47,71	29,50
1945b>10000	€ 2,64	5,80	1,46	€ 1,50	3,28	0,78	€ 1,88	4,47	1,01
1945m<1000	€ 3,71	10,84	2,00	€ 8,21	24,52	4,47	€ 461	14,16	2,55
1945m<5000	€ 4,16	6,33	2,21	€ 5,31	8,11	2,87	€ 11,08	17,11	5,99
1945m>5000	€ 3,29	2,35	1,82	€ 3,80	2,70	2,03	€ 7,58	5,35	4,05
1945m>10000	€ 4,68	3,56	2,64	€ 1,80	1,41	0,99	€ 5,88	4,28	3,15
1945w<1000	€ 2,48	9,10	1,36	€ 13,15	48,98	7,16	€ 527	19,41	2,85
1945w<5000	€ 2,59	4,34	1,40	€ 6,93	12,07	3,75	€ 4,55	7,72	2,44
1945bALLE	€ 2,08	2,33	1,08	€ 2,43	2,69	1,29	€ 16,10	18,79	8,72
1945wALLE	€ 2,57	5,24	1,39	€ 9,01	19,35	4,90	€ 4,79	10,43	2,58
1945mALLE	€ 4,04	5,23	2,18	€ 5,24	7,26	2,86	€ 9,44	12,69	4,94
1974m<5000	€ 5,95	5,48	3,84	€ 4,82	4,69	3,00	€ 41,28	53,14	27,34
1974m>5000	€ 4,21	4,49	2,66	€ 4,43	4,69	2,84	€ 35,04	38,55	21,19
1974mALLE	€ 4,77	4,84	3,04	€ 4,51	4,60	2,86	€ 36,55	36,25	22,84
1974bALLE	€ 1,27	0,89	0,84	€ 0,92	0,71	0,58	€ 1,10	0,63	0,73
1974b<5000	€ 0,32	0,11	0,21	€ 1,92	0,62	1,16	€ 3,65	1,26	2,47
1974b>5000	€ 1,37	0,91	0,91	€ 0,90	0,71	0,57	€ 0,78	0,50	0,51
1999w<5000Alle	€ 6,28	7,20	3,67	€ 5,74	6,66	3,39	€ 0,91	1,07	0,54
1999b<5000	€ 2,71	2,54	1,61	€ 2,71	2,56	1,61	€ 0,81	0,72	0,47
1999b>5000	€ 8,10	6,96	4,72	€ 1,23	1,11	0,72	€ 2,52	2,19	1,41
1999bAlle	€ 7,63	6,63	4,45	€ 1,42	1,30	0,83	€ 2,29	1,99	1,28
2009wAlle	€ 5,41	5,60	3,18	€ 4,15	4,42	2,46	€ 0,86	0,87	0,50
2009bAlle	€ 4,80	3,45	2,59	€ 0,84	0,52	0,43	€ 6,30	4,08	3,06

Tabelle 30 - 1: Vergleich Wohnobjekte

Objekt	BK-Vermieter/m ² p.a.	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a.	BK-Vermieter in %NHK	Instandhaltung/m ² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung in %NHK
1974w<5000	€ 5,04	6,62	3,06	€ 9,68	12,78	5,97
1945w<1000	€ 2,48	9,10	1,36	€ 13,15	48,98	7,16
1945w<5000	€ 2,59	4,34	1,40	€ 6,93	12,07	3,75
1945wALLE	€ 2,57	5,24	1,39	€ 9,01	19,35	4,90
1999w<5000	€ 6,28	7,20	3,67	€ 5,74	6,66	3,39
2009wAlle	€ 5,41	5,60	3,18	€ 4,15	4,42	€ 2,46
Durchschnitt	€ 4,06	6,35	2,34	€ 8,11	17,38	€ 4,60

Tabelle 30 - 2: Vergleich Wohnobjekte

Objekt	AO Instandhaltung/m ² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	AO Instandhaltung in %NHK	BK-Vermieter+Instandhaltung p.a.	BK-Vermieter+Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	BK-Vermieter+Instandhaltung in % NHK
1974w<5000	€ 2,37	2,95	1,32	€ 14,72	19,40	9,03
1945w<1000	€ 5,27	19,41	2,85	€ 15,63	58,08	8,52
1945w<5000	€ 4,55	7,72	2,44	€ 9,52	16,41	5,14
1945wALLE	€ 4,79	10,43	2,58	€ 11,58	24,59	6,29
1999w<5000	€ 0,91	1,07	0,54	€ 12,01	13,86	7,07
2009wAlle	€ 0,86	0,87	0,50	€ 9,56	10,02	5,63
Durchschnitt	€ 3,12	7,08	1,71	€ 12,17	23,73	6,95

Tabelle 30 - 3: Vergleich Wohnobjekte

Objekt	Alle Kosten p.a.	Alle Kosten in % Rohertrag p.a.	Alle Kosten in % NHK
1974w<5000	€ 17,09	22,35	10,35
1945w<1000	€ 20,90	77,49	11,37
1945w<5000	€ 14,06	24,13	7,58
1945wALLE	€ 16,37	35,02	8,87
1999w<5000	€ 12,92	14,94	7,61
2009wAlle	€ 10,42	10,90	6,14
Durchschnitt	€ 15,29	30,80	8,65

Tabelle 31 -1: Vergleich Büroobjekte

Objekt	BK-Vermieter/m ² p.a.	BK-Vermieter in% Rohertrag p.a.	BK-Vermieter in ‰NHK	Instandhaltung/m ² p.a.	Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	Instandhaltung in ‰NHK
1945b<5000	€ 2,93	1,92	1,55	€ 4,29	2,83	2,33
1945b>5000	€ 0,90	0,70	0,46	€ 2,76	2,25	1,49
1945b>10000	€ 2,64	5,80	1,46	€ 1,50	3,28	0,78
1945bALLE	€ 2,08	2,33	1,08	€ 2,43	2,69	1,29
1974bALLE	€ 1,27	0,89	0,84	€ 0,92	0,71	0,58
1974b<5000	€ 0,32	0,11	0,21	€ 1,92	0,62	1,16
1974b>5000	€ 1,37	0,91	0,91	€ 0,90	0,71	0,57
1999b<5000	€ 2,71	2,54	1,61	€ 2,71	2,56	1,61
1999b>5000	€ 8,10	6,96	4,72	€ 1,23	1,11	0,72
1999bAlle	€ 7,63	6,63	4,45	€ 1,42	1,30	0,83
2009bAlle	€ 4,80	3,45	2,59	€ 0,84	0,52	0,43
Durchschnitt	€ 3,16	2,93	1,81	€ 1,90	1,69	1,07

Tabelle 31 -2: Vergleich Büroobjekte

Objekt	AO Instandhaltung/m ² p.a.	AO Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	AO Instandhaltung in ‰NHK	BK-Vermieter+ Instandhaltung p.a.	BK-Vermieter+ Instandhaltung in % Rohertrag p.a.	BK-Vermieter+ Instandhaltung in ‰NHK
1945b<5000	€ 15,62	9,76	7,86	€ 7,22	4,75	3,88
1945b>5000	€ 52,98	47,71	29,50	€ 3,66	2,95	1,95
1945b>10000	€ 1,83	4,47	1,01	€ 4,14	9,08	2,24
1945bALLE	€ 16,10	18,79	8,72	€ 4,50	5,02	2,38
1974bALLE	€ 1,10	0,63	0,73	€ 2,19	1,60	1,43
1974b<5000	€ 3,65	1,26	2,47	€ 2,24	0,74	1,37
1974b>5000	€ 0,78	0,50	0,51	€ 2,26	1,62	1,48
1999b<5000	€ 0,81	0,72	0,47	€ 5,42	5,11	3,22
1999b>5000	€ 2,52	2,19	1,41	€ 9,33	8,07	5,43
1999bAlle	€ 2,29	1,99	1,28	€ 9,05	7,92	5,28
2009bAlle	€ 6,30	4,08	3,06	€ 5,64	3,97	3,02
Durchschnitt	€ 9,45	8,37	5,18	€ 5,06	4,62	2,88