

Controlling in der Immobilienwirtschaft und Rating nach Basel II und III

Teil 4

Theoretisches Modell, praxisbewährte Instrumente, messbare Vorteile

2 Segmentierung des Wohnungsbestandes

2.1 Vermietungserfolg

Der Vermietungserfolg bemisst sich nach Nettokaltmiete und Leerstandsdauer. Für die Leerstandsdauer ist die durchschnittliche Leerstandsdauer (in Tagen) innerhalb der letzten 12 Monate maßgeblich.

Punktezuordnung Mieta / m ²		Punktezuordnung Leerstand in Tagen	
Punkte	Miete / m ²	Punkte	Leerstand in Tagen
1	<= 3	1	> 125
2	> 3 und <= 4	2	> 94 und <= 125
3	> 4 und <= 5	3	> 63 und <= 94
4	> 5 und <= 6	4	> 32 und <= 63
5	> 6	5	<= 32

Abbildung 1: Beispielhafte Klassenbildung bei Objektmiete/ Leerstandsdauer

Die Kategorisierung des Vermietungserfolgs (in Klasse A, B, C, D, E) ergibt sich aus der gewichteten Summe der bei Nettokaltmiete und Leerstandsdauer vergebenen Punkte. Der Vermietungserfolg verteilt sich im angeführten Bestandsbeispiel wie folgt:

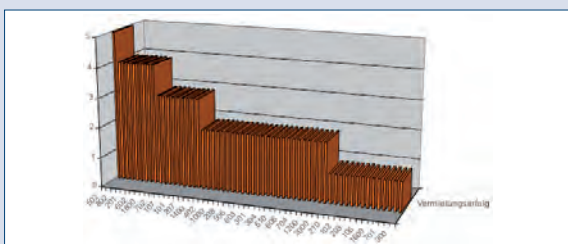


Abbildung 2: Beispielhafte Vermietungserfolgsklassen

2.2 Mikrostandortqualität

Die Mikrostandortqualität bestimmt sich jeweils auf Objektebene aus den in Tabellenform wiedergegebenen Einzelfaktoren.

Faktoren	Beschreibung
Bebauung	Anzahl Geschosse pro Objekt, Erdgeschoss wird mitgezählt, ausgebauter DG nicht
Parkplätze	Anzahl der Parkmöglichkeiten in Garagen/ Stellplätzen bzw. auf den Straßen
Wohnumfeld	Grün- und Hofflächen in unmittelbarer Nähe bzw. im direkten Sichtbereich
Nachbarschaft	Konfliktfreiheit, Bekanntheit und Unterstützung in Hausgemeinschaft/ Nachbarschaft
Image	Beliebtheit des Wohnquartiers
Migrantenanteil	Anteil der nicht integrierten ausländischen Mieter im Objekt in %
Umweltqualität	Befälligung durch Lärm, Geruch und Dreck z.B. durch verkehrsreiche Straße, Straßenbahn, Disco, lärmintensives Gewerbe, Gaststätte, Fleischerei, Tankstelle
Infrastruktur	in fußläufiger Entfernung vorhandene Verkehrsanbindung, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten

Abbildung 3: Klassenbildung Mikrostandortqualität

Die Bestandsobjekte verfügen im Beispiel über nachfolgend dargestellte Mikrostandortqualität.

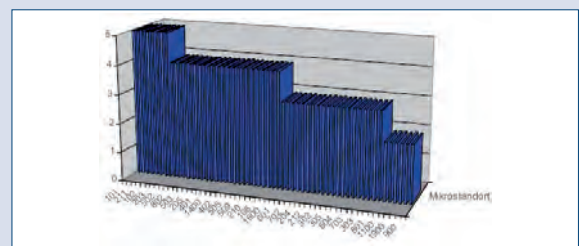


Abbildung 4: Beispielhafte Mikrostandortklassen

2.3 Baulicher Zustand

Innerhalb der Kategorie „baulicher Zustand“ können Einzelmerkmale zusammengefasst werden, die einerseits den baulichen Zustand des Objekts bewerten, andererseits aber auch die Ausstattung der Wohnungen betreffen. Kofner et. al. schlagen für die Bewertung des Objektstandards folgende 7 Einzelmerkmale vor (vgl. Kofner, Stefan, Kook, Heiner und Sydow, Manfred 2001a, S. 48):

- Dach
- Fenster/Türen
- Fassade
- Balkon
- Treppenhaus
- Heizung
- Bad.

Bei den Merkmalen Dach, Fenster/Türen, Fassade und Treppenhaus wird allein der bauliche Zustand bewertet, während bei den Merkmalen Balkon, Heizung und Bad zusätzlich die Ausstattung Berücksichtigung findet. Ein exakterer Weg ist

die bautechnische Bewertung des Bestandes. Sie ermöglicht eine Bestimmung des momentanen baulichen Zustands der Objekte anhand technischer Faktoren. Hier empfehlen sich die bekannten Systeme *analysSuite* und *epiqr*. Die Bestandsbewertung erfolgte im angeführten Beispiel mit Hilfe von *analysSuite*. *AnalysSuite* differenziert zwischen Gebäudezustand und Wohnungszustand. Die Gebädefaktoren beinhalten die wichtigsten Gewerke des Gebäudes:

Faktoren der Gebäudebewertung		
> Geländeflächen	> KG-Fenster	> Schornsteine
> Gebäudestatik	> Abwasser	> Dachöffnung
> Fassade	> KG-Dämmung	> Dachgaube
> WDVS-Fassade	> Wärme-WW	> Entwässerung
> Balkone	> Strom	> Dachraum
> Hauseingang	> Treppenhaus	> Dachdämmung
> Fenster	> Treppen	> Wohnung
> Sonnenschutz	> Aufzug	> Gewerbe
> Kellerräume	> Tragwerk-Dach	> Baustelle-Gerüst
> KG-Außentüre	> Dachdeckung	

Abbildung 5: Bautechnische Faktoren der Gebäudebewertung

In der bautechnischen Bestandsaufnahme wird festgestellt, in welcher baulichen Verfassung die einzelnen Merkmale sind, ausgedrückt durch die Einstufung A – D. Gleichzeitig wird ermittelt, welche Kosten eine Maßnahme verursachen würde, wenn ein Objekt eine Hochstufung seiner geringwertigeren momentanen Einstufung (B – D) auf die höchste Stufe A erfährt. Folgende Abbildung gibt nun beispielhaft die Ergebnisse der Analyse des baulichen Zustands des Gesamtbestandes sowie derjenigen Kosten wieder, die eine Modernisierung des Gesamtbestandes auf Stufe A, also den bautechnischen „State of the Art“ nach sich ziehen würde.

Aus Abbildung 6 und Abbildung 7 (Seite 20–21) wird ersichtlich, dass nicht nur Objekte (= Häuser) bewertet wurden, sondern auch die einzelnen Wohnungen innerhalb der Objekte. Der Zustand der Wohnungen wird anhand folgender Bewertungsfaktoren beschrieben:

Faktoren der Wohnungsbewertung		
> Bad	> WE-Türe	> Innenwandbelag
> Küche	> Innentüre	> Deckenbelag
> Elektroinstallation	> Bodenbelag	> Heizfläche

Abbildung 8: Bautechnische Faktoren der Wohnungsbewertung

Im nachfolgenden Beispiel sind in der Wohnung Erdgeschoss rechts, Großriederweg 4 die Kriterien:

- Bad (01)
- Elektroinstallation (03)
- Innenwandbelag (07)
- Heizfläche (09)
- Küche (02)
- Bodenbelag (06)
- Deckenbelag (08)

auf Stufe A. Das bedeutet, dass hier kurz- bis mittelfristig keine Investitionen notwendig sind. Die Kriterien:

- Wohnungseingangstüre (04) sowie
- Innentüren (05)

sind jedoch auf Stufe C bzw. D. Für die Hochstufung dieser Kriterien auf Stufe A sind in Summe 900,72 Euro notwendig.

Lage	Objekt	Gesamtkosten	(01) Bad	(02) Küche	(03) Elektro	(04) WE-Türe
EG Re	Großriederweg 4	900,72 €	A	0,00 €	A	0,00 €
EG Li	Großriederweg 4	1.380,64 €	A	0,00 €	A	0,00 €
OG Re	Großriederweg 4	821,89 €	A	0,00 €	A	0,00 €
OG Li	Großriederweg 4	900,72 €	A	0,00 €	A	0,00 €

Lage	Objekt	Gesamtkosten	(05) Innentüre	(06) Bodenbelag	(07) Innenwandbelag	(08) Deckenbelag	(09) Heizfläche
EG Re	Großriederweg 4	900,72 €	D	558,75 €	A	0,00 €	A
EG Li	Großriederweg 4	1.380,64 €	D	558,75 €	A	0,00 €	A
OG Re	Großriederweg 4	821,89 €	A	0,00 €	A	0,00 €	A
OG Li	Großriederweg 4	900,72 €	D	558,75 €	A	0,00 €	A

Abbildung 9: Beispielhafte Wohnungsbewertung

Zusammengefasst kann die durchschnittliche Summe aller Kosten pro m² für ein Objekt inkl. Wohnungen für das Portfolio herangezogen werden.

Punktezuordnung Kosten / m ²	
Punkte	Kosten / m ²
1	> 400
2	> 200 und <= 400
3	> 100 und <= 200
4	> 50 und <= 100
5	<= 50

Abbildung 10: Beispielhafte Durchschnittskostengruppen pro m²

Die aus *analysSuite* entnommenen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten werden wiederum in fünf Klassen (sehr gut – gut – mittelmäßig – schlecht – sehr schlecht) unterteilt. Objekte in der Klasse 5 verfügen dabei über einen sehr guten baulichen Zustand. Der Bestand des Beispielunternehmens ist folgendermaßen verteilt:

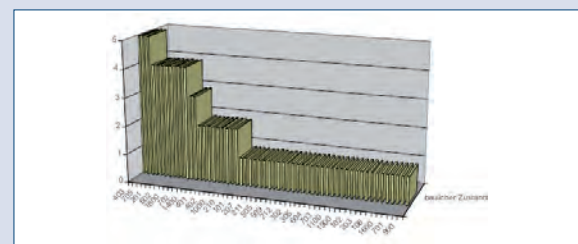


Abbildung 11: Beispielhafte bautechnische Verteilung des Bestandes

2.4 Zwischenfazit Segmentierung

Das Ergebnis ist die Aggregation der drei Segmente Vermietungserfolg, Mikrostandortqualität und baulicher Zustand. Den daraus resultierenden Segmenten sind diejenigen Segmentstrategien zugeordnet, die sich aus der Beurteilung der Rahmenbedingungen, sprich Makrostandortqualität, Unternehmenszielsetzung, Wirtschaftskraft und Betriebsgröße ergeben.

Insgesamt ist im angeführten Beispiel feststellbar, dass der Vermietungserfolg, gestützt durch die durchwegs recht hohe Mikrostandortqualität, respektabel ist.

VE	Objekt	Geländeflächen	Gebäudestatik	Fassade	WÜV's Fassade	Balkone	Hauseingang	Fenster	Sonnenschutz	Kellerräume	KG-Außenüre	KG-Fenster	Abwasser	KG-Dämmung	Wärme-WW
001-01	Hagenstraße 1-3	2.596,56 €	0,00 €	0,00 €	24.283,98 €	0,00 €	486,88 €	8.589,78 €	0,00 €	828,43 €	0,00 €	208,68 €	4.724,56 €	3.242,63 €	7.232,88 €
001-02	Hagenstraße 5-7	2.232,25 €	0,00 €	0,00 €	24.283,98 €	0,00 €	486,88 €	34.359,20 €	0,00 €	4.944,52 €	0,00 €	427,33 €	4.724,56 €	3.242,63 €	20.954,60 €
001-04	Großriederweg 13-15	2.640,29 €	0,00 €	0,00 €	23.788,39 €	0,00 €	486,88 €	0,00 €	0,00 €	4.944,52 €	0,00 €	427,33 €	4.724,56 €	3.242,63 €	20.954,60 €
001-05	Großriederweg 17-19	2.562,08 €	0,00 €	0,00 €	23.788,39 €	0,00 €	486,88 €	0,00 €	0,00 €	4.944,52 €	0,00 €	427,33 €	4.724,56 €	3.242,63 €	20.954,60 €
001-06	Großriederweg 21-23	7.236,69 €	0,00 €	0,00 €	23.788,39 €	0,00 €	486,88 €	34.359,20 €	0,00 €	4.944,52 €	0,00 €	427,33 €	4.724,56 €	3.242,63 €	20.954,60 €
001-07	Großriederweg 25-27	2.473,00 €	0,00 €	0,00 €	6.994,30 €	0,00 €	222,73 €	27.279,55 €	0,00 €	2.472,28 €	0,00 €	208,68 €	4.724,56 €	2.620,82 €	20.445,28 €
002-01	Großriederweg 4	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	809,27 €	0,00 €	0,00 €	5.228,40 €	0,00 €	0,00 €
002-03	Großriederweg 14-16	2.246,65 €	0,00 €	0,00 €	24.283,98 €	0,00 €	486,88 €	27.279,55 €	5.802,30 €	2.995,57 €	779,02 €	942,88 €	4.782,85 €	3.457,73 €	24.022,89 €
002-04	Großriederweg 8 / Hagenstraße 9	3.429,57 €	0,00 €	0,00 €	30.880,72 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.229,94 €	3.008,68 €	8.457,71 €	2.328,43 €	4.785,50 €	3.565,79 €	25.774,62 €
002-05	Hagenstraße 6-8	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.025,55 €	0,00 €	0,00 €	4.856,45 €	3.880,90 €	0,00 €
002-08	Hagenstraße 10-12	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.025,55 €	0,00 €	0,00 €	4.856,45 €	3.880,90 €	25.022,34 €
002-07	Hagenstraße 11-13	2.559,95 €	0,00 €	0,00 €	28.277,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	723,44 €	779,02 €	427,33 €	4.856,45 €	3.880,90 €	25.774,62 €
002-09	Hagenstraße 15	886,74 €	0,00 €	0,00 €	22.296,43 €	0,00 €	243,43 €	0,00 €	0,00 €	5.222,08 €	0,00 €	0,00 €	4.507,64 €	2.296,25 €	7.230,04 €
002-10	Hagenstraße 17	2.383,24 €	0,00 €	0,00 €	22.296,43 €	0,00 €	243,43 €	27.279,55 €	0,00 €	5.222,08 €	889,43 €	702,49 €	4.507,64 €	2.296,25 €	7.230,04 €
002-11	Hagenstraße 19, 21	667,66 €	0,00 €	0,00 €	27.823,68 €	0,00 €	486,88 €	0,00 €	0,00 €	2.025,55 €	779,02 €	848,55 €	4.856,45 €	3.880,90 €	6.782,85 €
002-12	Hagenstraße 23-25	4.338,05 €	0,00 €	0,00 €	27.823,68 €	0,00 €	486,88 €	25.789,39 €	5.802,30 €	2.025,55 €	2.025,55 €	848,55 €	4.856,45 €	3.880,90 €	6.782,85 €
003-01	Mühlhäuser Straße 22/22a	2.858,40 €	0,00 €	0,00 €	52.025,85 €	0,00 €	486,88 €	85.897,78 €	0,00 €	4.900,77 €	8.457,71 €	2.043,33 €	5.424,00 €	6.483,25 €	37.537,78 €
003-02	Mühlhäuser Straße 24/24a	2.402,47 €	0,00 €	0,00 €	52.574,32 €	0,00 €	486,88 €	68.728,20 €	0,00 €	3.282,51 €	0,00 €	834,68 €	6.080,22 €	20.805,43 €	40.897,27 €
003-03	Mühlhäuser Straße 26/26a	2.454,83 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	486,88 €	24.724,52 €	0,00 €	3.059,45 €	0,00 €	834,68 €	5.778,72 €	8.204,06 €	36.807,45 €
003-04	Mühlhäuser Straße 28/28a	2.406,90 €	0,00 €	0,00 €	42.860,78 €	0,00 €	486,88 €	68.728,20 €	0,00 €	3.224,89 €	0,00 €	834,68 €	5.292,55 €	9.995,02 €	29.222,26 €
003-05	Mühlhäuser Straße 30/30a	2.200,75 €	0,00 €	0,00 €	48.800,78 €	0,00 €	486,88 €	68.728,20 €	0,00 €	3.224,89 €	0,00 €	834,68 €	5.292,55 €	9.995,02 €	36.807,45 €
004-01	Großriederweg 6	0,00 €	0,00 €	0,00 €	38.249,35 €	0,00 €	0,00 €	49.202,74 €	0,00 €	2.644,70 €	0,00 €	5.293,29 €	5.228,40 €	0,00 €	0,00 €
004-02	Schulfrweg 4-6	580,46 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.482,40 €	0,00 €	0,00 €	5.896,95 €	0,00 €	0,00 €
004-03	Werner Friedmann Straße 3/3a	2.025,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.482,40 €	0,00 €	0,00 €	5.896,95 €	0,00 €	0,00 €
005-02	Großriederweg 2a	622,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.482,40 €	0,00 €	0,00 €	5.896,95 €	0,00 €	0,00 €
005-04	Rannauer Straße 11a	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.482,40 €	0,00 €	0,00 €	5.896,95 €	0,00 €	0,00 €
005-04	Schulfrweg 1	673,62 €	0,00 €	0,00 €	33.523,86 €	0,00 €	0,00 €	34.359,20 €	2.868,51 €	2.568,99 €	0,00 €	427,33 €	4.909,65 €	4.230,07 €	27.829,48 €
005-05	Schulfrweg 3	672,80 €	0,00 €	0,00 €	34.589,23 €	0,00 €	0,00 €	22.603,89 €	3.892,23 €	2.334,56 €	0,00 €	927,37 €	4.962,86 €	4.376,29 €	27.829,48 €
005-06	Werner Friedmann Straße 1	539,56 €	0,00 €	0,00 €	29.533,59 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	774,52 €	282,27 €	0,00 €	5.228,40 €	2.323,57 €	27.829,48 €
005-09	Werner Friedmann Straße 10	973,80 €	0,00 €	0,00 €	32.255,26 €	0,00 €	243,43 €	34.359,20 €	0,00 €	783,41 €	0,00 €	427,33 €	5.089,26 €	4.862,44 €	29.284,75 €
005-10	Mühlhäuser Straße 32/32a	8.532,80 €	0,00 €	0,00 €	40.020,57 €	0,00 €	486,88 €	68.728,20 €	0,00 €	2.992,83 €	0,00 €	834,68 €	5.602,35 €	7.293,66 €	28.628,03 €
006-01	Schulfrweg 2	425,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.538,61 €	0,00 €	0,00 €	4.925,57 €	0,00 €	0,00 €
006-02	Werner Friedmann Straße 5	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	787,07 €	0,00 €	0,00 €	5.020,28 €	3.625,79 €	0,00 €
006-03	Werner Friedmann Straße 7	530,48 €	0,00 €	0,00 €	25.968,87 €	0,00 €	243,43 €	26.652,50 €	5.554,24 €	730,10 €	292,27 €	0,00 €	4.892,93 €	4.052,03 €	24.324,01 €
006-04	Werner Friedmann Straße 9	3.276,02 €	0,00 €	0,00 €	25.968,87 €	0,00 €	243,43 €	34.359,20 €	0,00 €	730,10 €	292,27 €	0,00 €	4.892,93 €	4.052,03 €	24.324,01 €
006-05	Werner Friedmann Straße 11	567,30 €	0,00 €	0,00 €	28.942,41 €	0,00 €	243,43 €	34.359,20 €	22.862,82 €	763,41 €	289,51 €	0,00 €	5.069,26 €	4.862,44 €	25.774,62 €
007-01	Werner Friedmann Straße 12	906,66 €	0,00 €	0,00 €	32.907,22 €	0,00 €	243,43 €	34.359,20 €	0,00 €	2.832,26 €	282,27 €	427,33 €	5.305,76 €	5.942,98 €	22.032,83 €
007-02	Johannstraße 4	486,45 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	874,53 €	0,00 €	0,00 €	4.909,65 €	0,00 €	0,00 €
007-03	Auf den Schredderwiesen 5a	2.231,00 €	0,00 €	0,00 €	29.933,59 €	0,00 €	243,43 €	42.948,88 €	0,00 €	2.768,83 €	4.228,95 €	522,68 €	5.069,26 €	4.862,44 €	20.256,46 €
007-04	Auf den Schredderwiesen 5b	2.036,36 €	0,00 €	0,00 €	29.933,59 €	0,00 €	243,43 €	42.948,88 €	0,00 €	904,30 €	282,27 €	522,68 €	5.069,26 €	4.862,44 €	20.256,46 €
007-05	Auf den Schredderwiesen 5c	356,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	904,30 €	0,00 €	0,00 €	5.069,26 €	0,00 €	0,00 €
008-01	Auf den Schredderwiesen 4	438,85 €	0,00 €	0,00 €	34.888,48 €	0,00 €	243,43 €	42.948,88 €	0,00 €	937,61 €	282,27 €	522,68 €	5.246,64 €	5.872,84 €	0,00 €
008-02	Auf den Schredderwiesen 6	700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	937,61 €	0,00 €	0,00 €	5.246,64 €	0,00 €	0,00 €
008-03	Auf den Schredderwiesen 8	459,03 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	904,30 €	0,00 €	0,00 €	5.069,26 €	0,00 €	0,00 €
009-01	Kümmelweg 5/5a	7.704,74 €	0,00 €	0,00 €	59.855,28 €	0,00 €	486,88 €	24.987,25 €	3.797,94 €	2.040,41 €	0,00 €	0,00 €	5.887,38 €	8.590,27 €	52.243,89 €
010-01	Kastanienallee 1/1a	6.466,95 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.890,97 €	2.000,42 €	382,54 €	0,00 €	5.824,29 €	8.286,24 €	52.070,88 €
011-01	Kastanienallee 7/7a	2.427,22 €	0,00 €	0,00 €	63.424,40 €	0,00 €	486,88 €	49.957,49 €	2.532,98 €	2.202,47 €	382,54 €	0,00 €	6.233,43 €	9.724,88 €	62.783,94 €
012-01	Kastanienallee 8/8a	2.270,49 €	0,00 €	0,00 €	63.424,40 €	0,00 €	486,88 €	49.957,49 €	0,00 €	2.202,47 €	0,00 €	0,00 €	6.233,43 €	9.986,02 €	64.705,28 €
013-01	Kastanienallee 4/4a	2.688,98 €	0,00 €	0,00 €	57.477,33 €	0,00 €	486,88 €	49.957,49 €	0,00 €	2.090,57 €	0,00 €	0,00 €	6.233,43 €	9.724,88 €	64.705,28 €
014-01	Lorenzstraße 30	920,51 €	0,00 €	0,00 €	22.566,37 €	0,00 €	243,43 €	8.237,89 €	5.883,93 €	2.252,77 €	0,00 €	0,00 €	4.328,46 €	7.455,74 €	5.285,58 €
014-02	Herbertstraße 32	0,00 €	0,00 €	0,00 €	22.503,67 €	0,00 €	0,00 €	4.263,22 €	0,00 €	2.007,28 €	0,00 €	0,00 €	4.328,46 €	7.239,63 €	0,00 €
014-03	Herbertstraße 30-30a	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	297,56 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
014-04	Heinrich-Henne-Straße 30-30a	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.422,93 €	0,00 €	0,00 €	6.252,67 €	9.805,93 €	60.688,48 €
015-01	Am Viktorbrunnen 12/12a	3.557,37 €	0,00 €	0,00 €	83.729,79 €	0,00 €	486,88 €	26.927,21 €	0,00 €	7.422,93 €	8.457,71 €	4.273,28 €	6.252,67 €	20.285,25 €	60.688,48 €
015-02	Am Viktorbrunnen 14/14a	8.889,09 €	0,00 €	0,00 €	83.729,79 €	0,00 €	486,88 €	26.927,21 €	2.898,97 €	7.422,93 €	8.457,71 €	4.273,28 €	6.252,67 €	20.285,25 €	60.688,48 €
		141.885,93 €	22.503,67 €	2.337,03 €	1.614.688,63 €	104.373,72 €	16.093,23 €	1.598.656,09 €	67.705,10 €	128.424,81 €	45.342,91 €	33.973,85 €	269.680,07 €	287.489,47 €	1.116.595,36 €

Abbildung 6: Beispielhaftes Ergebnis einer bautechnischen Gebäudebewertung (a)

VE	Objekt	Strom	Treppenhaus	Treppen	Aufzug	Tragwerk-Dach	Dachdeckung	Schornsteine	Dachöffnung	Dachgaube	Entwässerung	Dachraum	Dachdämmung	Wohnung	Gewerbe	Baustelle-Gerüst
001-01	Hagenstraße 1-3	2.093,84 €	905,73 €	2.230,95 €	0,00 €	0,00 €	4.206,66 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.066,97 €	0,00 €	0,00 €	3.806,95 €
001-02	Hagenstraße 5-7	4.487,05 €	905,73 €	2.230,95 €	0,00 €	0,00 €	4.206,66 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.066,97 €	0,00 €	0,00 €	3.806,95 €
001-04	Großriederweg 13-15	2.654,71 €	905,73 €	2.230,95 €	0,00 €	0,00 €	4.206,66 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	478,30 €	0,00 €	7.066,97 €	0,00 €	0,00 €	3.723,53 €
001-05	Großriederweg 17-19	0,00 €	0,00 €	2.230,95 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.940,29 €	0,00 €	0,00 €	3.723,53 €
001-06	Großriederweg 21-23	2.654,71 €	905,73 €	2.230,95 €	0,00 €	0,00 €	4.206,66 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	478,30 €	0,00 €	7.066,97 €	0,00 €	0,00 €	3.723,53 €
001-07	Großriederweg 25-27	2.888,43 €	905,73 €	2.230,95 €	0,00 €	0,00 €	4.206,66 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.066,97 €	0,00 €	0,00 €	2.583,38 €
002-01	Großriederweg 4	0,00 €	0,00 €	2.205,08 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.003,98 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
002-03	Großriederweg 14+16	6.360,36 €	3.602,27 €	2.420,28 €	0,00 €	0,00 €	4.487,21 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	489,43 €	0,00 €	7.033,51 €	0,00 €	0,00 €	3.806,95 €
002-04	Großriederweg 8 // Hagenstraße 9	2.222,23 €	3.602,27 €	5.479,93 €	0,00 €	0,00 €	4.627,33 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	494,99 €	0,00 €	4.232,24 €	0,00 €	0,00 €	6.559,98 €
002-05	Hagenstraße 6-8	0,00 €	0,00 €	2.970,48 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.922,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
002-06	Hagenstraße 10-12	0,00 €	0,00 €	2.980,32 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.506,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
002-07	Hagenstraße 11-13	2.777,60 €	905,73 €	2.479,99 €	0,00 €	0,00 €	5.048,00 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	522,87 €	0,00 €	4.506,70 €	0,00 €	0,00 €	6.225,05 €
002-08	Hagenstraße 15	2.455,37 €	905,02 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.979,73 €	432,23 €	0,00 €	0,00 €	273,92 €	0,00 €	5.005,77 €	0,00 €	0,00 €	3.445,44 €
002-09	Hagenstraße 17	2.455,37 €	905,02 €	2.946,59 €	0,00 €	0,00 €	2.979,73 €	432,23 €	0,00 €	0,00 €	432,23 €	0,00 €	5.005,77 €	0,00 €	0,00 €	3.445,44 €
002-10	Hagenstraße 19-21	2.777,60 €	905,73 €	2.424,53 €	0,00 €	0,00 €	2.442,28 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	432,23 €	0,00 €	5.005,77 €	0,00 €	0,00 €	4.390,93 €
002-11	Hagenstraße 23-25	5.422,42 €	905,73 €	2.424,53 €	0,00 €	0,00 €	2.442,28 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	522,87 €	0,00 €	8.296,53 €	0,00 €	0,00 €	4.390,93 €
002-12	Hagenstraße 27-29	2.306,43 €	905,73 €	3.400,34 €	0,00 €	0,00 €	8.423,33 €	862,44 €	2.224,27 €	0,00 €	800,88 €	0,00 €	7.522,27 €	0,00 €	0,00 €	20.229,46 €
003-01	Mühlhäuser Straße 22/24	5.220,60 €	2.332,25 €	2.368,30 €	0,00 €	0,00 €	24.022,21 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	867,62 €	0,00 €	22.528,63 €	0,00 €	0,00 €	20.063,84 €
003-02	Mühlhäuser Straße 24/24a	4.959,88 €	2.332,25 €	2.368,30 €	0,00 €	0,00 €	22.304,49 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	799,48 €	0,00 €	20.985,09 €	0,00 €	0,00 €	9.866,98 €
003-03	Mühlhäuser Straße 26/28a	4.698,54 €	2.332,25 €	2.368,30 €	0,00 €	0,00 €	20.528,86 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	728,58 €	0,00 €	9.388,96 €	0,00 €	0,00 €	8.395,34 €
003-04	Mühlhäuser Straße 28/28a	4.698,54 €	2.332,25 €	2.368,30 €	0,00 €	0,00 €	20.528,86 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	728,58 €	0,00 €	9.388,96 €	0,00 €	0,00 €	8.395,34 €
003-05	Mühlhäuser Straße 30/30a	5.056,98 €	2.332,25 €	2.368,30 €	0,00 €	0,00 €	22.970,54 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	825,91 €	0,00 €	22.759,72 €	0,00 €	0,00 €	9.563,29 €
004-01	Großriederweg 8	2.483,28 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6.259,31 €	0,00 €	0,00 €	7.533,28 €
004-02	Schorfweg 4+6	0,00 €	0,00 €	5.993,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	732,36 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.783,55 €
004-03	Werner Friedmann Straße 3/3a	2.558,71 €	0,00 €	2.988,30 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.054,23 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
005-02	Großriederweg 2a	0,00 €	0,00 €	990,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.225,03 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
005-03	Raunauer Straße 11a	0,00 €	0,00 €	224,93 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.225,03 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
005-04	Schorfweg 1	2.364,63 €	632,28 €	2.095,09 €	0,00 €	0,00 €	5.363,49 €	432,23 €	780,41 €	0,00 €	368,46 €	0,00 €	4.788,37 €	0,00 €	0,00 €	7.004,83 €
005-05	Schorfweg 3	2.420,73 €	3.684,87 €	2.095,09 €	0,00 €	0,00 €	5.876,99 €	432,23 €	826,33 €	0,00 €	380,98 €	0,00 €	5.070,04 €	0,00 €	0,00 €	7.299,58 €
005-06	Werner Friedmann Straße 1	2.554,10 €	632,28 €	2.284,25 €	0,00 €	0,00 €	2.903,02 €	432,23 €	0,00 €	0,00 €	429,91 €	0,00 €	5.946,34 €	0,00 €	0,00 €	6.420,94 €
005-09	Werner Friedmann Straße 10	2.502,89 €	632,28 €	2.284,25 €	0,00 €	0,00 €	6.309,99 €	432,23 €	0,00 €	0,00 €	405,00 €	0,00 €	5.633,38 €	0,00 €	0,00 €	6.643,41 €
005-10	Mühlhäuser Straße 32/32a	4.544,52 €	7.204,54 €	2.368,30 €	0,00 €	0,00 €	9.464,99 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	686,87 €	0,00 €	8.450,07 €	0,00 €	0,00 €	8.227,25 €
006-01	Schorfweg 2	0,00 €	0,00 €	2.025,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.565,47 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
006-02	Werner Friedmann Straße 5	2.329,56 €	0,00 €	2.284,25 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.320,42 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
006-03	Werner Friedmann Straße 7	2.349,27 €	3.684,87 €	2.284,25 €	0,00 €	0,00 €	5.250,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	364,29 €	0,00 €	4.894,46 €	0,00 €	0,00 €	5.753,54 €
006-04	Werner Friedmann Straße 9	2.349,27 €	3.684,87 €	2.284,25 €	0,00 €	0,00 €	2.602,38 €	432,23 €	0,00 €	0,00 €	364,29 €	0,00 €	4.894,46 €	0,00 €	0,00 €	5.753,54 €
006-05	Werner Friedmann Straße 11	2.502,89 €	3.684,87 €	2.284,25 €	0,00 €	0,00 €	2.802,86 €	432,23 €	0,00 €	0,00 €	406,00 €	0,00 €	5.633,38 €	0,00 €	0,00 €	6.254,09 €
007-01	Werner Friedmann Straße 12	2.707,72 €	632,28 €	2.384,25 €	0,00 €	0,00 €	2.203,49 €	432,23 €	0,00 €	0,00 €	462,63 €	0,00 €	6.885,24 €	0,00 €	0,00 €	6.922,49 €
007-02	Johannstraße 4	2.874,69 €	882,72 €	2.776,22 €	0,00 €	0,00 €	6.309,99 €	432,23 €	928,23 €	0,00 €	446,32 €	0,00 €	2.384,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
007-03	Auf den Schredderwiesen 5a	3.022,95 €	882,72 €	2.776,22 €	0,00 €	0,00 €	6.309,99 €	432,23 €	928,23 €	0,00 €	483,67 €	0,00 €	5.633,38 €	0,00 €	0,00 €	6.420,94 €
007-04	Auf den Schredderwiesen 5b	3.022,95 €	882,72 €	2.776,22 €	0,00 €	0,00 €	6.309,99 €	432,23 €	928,23 €	0,00 €	483,67 €	0,00 €	5.633,38 €	0,00 €	0,00 €	6.420,94 €
007-05	Auf den Schredderwiesen 5c	3.022,95 €	882,72 €	2.776,22 €	0,00 €	0,00 €	6.309,99 €	432,23 €	928,23 €	0,00 €	483,67 €	0,00 €	5.633,38 €	0,00 €	0,00 €	6.420,94 €
008-01	Auf den Schredderwiesen 4	3.268,57 €	882,72 €	2.776,22 €	0,00 €	0,00 €	2.203,33 €	432,23 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20.722,50 €	0,00 €	0,00 €	7.255,29 €
008-02	Auf den Schredderwiesen 6	0,00 €	0,00 €	2.776,22 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.308,44 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
008-03	Auf den Schredderwiesen 8	3.022,95 €	882,72 €	2.776,22 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.867,83 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
009-01	Kümmelweg 5/5a	6.356,53 €	2.633,02 €	2.449,29 €	0,00 €	0,00 €	3.255,00 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	905,26 €	0,00 €	9.658,42 €	0,00 €	0,00 €	22.454,26 €
010-01	Kastanienallee 11a	6.320,45 €	0,00 €	2.449,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	269.402,79 €	0,00 €	0,00 €	9.674,52 €
011-01	Kastanienallee 7/7a	6.586,96 €	20.724,22 €	2.449,29 €	0,00 €	0,00 €	3.605,72 €	9.737,55 €	2.836,26 €	0,00 €	967,73 €	0,00 €	22.266,76 €	0,00 €	0,00 €	22.038,24 €
011-01	Kastanienallee 8/8a	6.638,27 €	2.449,29 €	2.449,29 €	0,00 €	0,00 €	3.705,87 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	982,64 €	0,00 €	22.579,72 €	0,00 €	0,00 €	22.038,24 €
013-01	Kastanienallee 4/4a	6.586,96 €	2.633,02 €	2.449,29 €	0,00 €	0,00 €	3.605,72 €	862,44 €	0,00 €	0,00 €	967,73 €	0,00 €	22.266,76 €	0,00 €	0,00 €	22.037,24 €
014-01	Lorenzstraße 30	2.202,87 €	882,72 €	2.074,64 €	0,00 €	0,00 €	2.764,38 €	432,23 €	0,00 €	0,00 €	627,35 €	0,00 €	3.222,24 €	0,00 €	0,00 €	9.889,28 €
014-02	Lorenzstraße 30	2.020,98 €	505,02 €	4.889,44 €	0,00 €	0,00 €	530,84 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	228,43 €	0,00 €	3.222,24 €	0,00 €	0,00 €	3.389,83 €
014-03	Herbertstraße 32	0,00 €	2.232,25 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.987,47 €	0,00 €	0,00 €	23.428,66 €
014-04	Heinrich-Heine-Straße 30-30a	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.408,29 €	0,00 €	0,00 €	23.428,66 €
015-01	Am Viktoriaunnen 12-12a	22.283,73 €	28.590,47 €	7.435,66 €	0,00 €	0,00 €	23.322,10 €	9.737,55 €	2.938,27 €	0,00 €	6.400,88 €	0,00 €	22.892,69 €	0,00 €	0,00 €	25.4

Der bauliche Standard ist insgesamt nicht sehr hoch, dennoch können in Teilen auch bei sehr schlechtem baulichen Zustand annehmbare Mieten durchgesetzt werden.

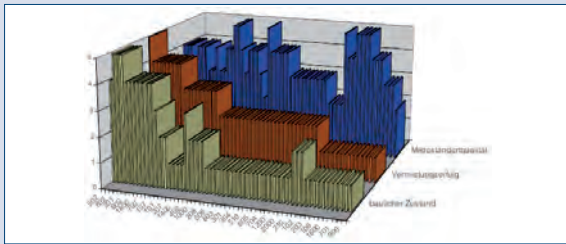


Abbildung 12: Portfolioergebnis sortiert nach Vermietungserfolg

Interessanterweise verfügen die Objekte mit dem besten baulichen Zustand und dem höchsten Vermietungserfolg nicht auch gleichzeitig über die höchste Mikrostandortqualität. Diejenigen Objekte, die an den besten Mikrostandorten angesiedelt sind, sind in einem schlechten bis sehr schlechten baulichen Zustand und haben nur schlechten bis sehr schlechten Vermietungserfolg.

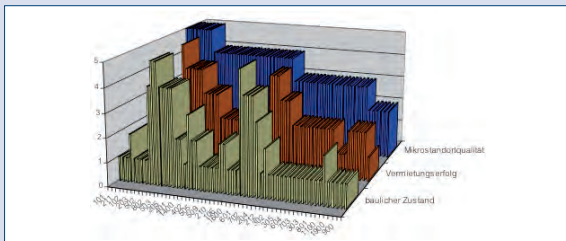


Abbildung 13: Portfolioergebnis sortiert nach Mikrostandortqualität

Nach Einwertung des Gesamtbestandes stellt sich die Verteilung der Bestandsobjekte in Matrixform folgendermaßen dar. Die vom Beispielunternehmen besetzten Segmente sind orange markiert.



Der Autor Dr. Peter Dietrich, Diplom-Kaufmann, ist seit 1995 in Prüfung und Beratung von Wohnungsunternehmen tätig. Seit 2003 ist er Geschäftsführer der ORGA-SENSE GmbH (www.orga-sense.de) mit den Tätigkeitsschwerpunkten Controlling, Zielsystementwicklung, Planung, Portfolio- und Risikomanagement.

Das Beispiel verdeutlicht erneut, dass der Vermietungserfolg maßgeblich vom baulichen Zustand bestimmt wird. Hier befinden sich 77,2 Prozent der Objekte (44 von 57 Objekten) in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand (d.h. über 200,00 Euro/m² Instandhaltungs- und Modernisierungsstau).

Weniger ausschlaggebend scheint die Mikrostandortqualität zu sein. Die geringsten Mieten werden an guten bis sehr guten Mikrostandorten erzielt (Segmente E21, E22, E16, E17). Diese Objekte befinden sich jedoch – wie angesprochen – in einem schlechten bis sehr schlechten baulichen Zustand. Unabhängig vom baulichen Zustand scheint die Mikrostandortqualität (Lage) vor allem bei ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nur geringen bis keinen Einfluss auf die Miethöhe zu haben.

Literaturhinweis

Kofner, Stefan, Kook, Heiner und Sydow, Manfred 2001a: Ein Portfoliomodell für Wohnungsunternehmen. In: Die Wohnungswirtschaft, 54. Jg. (2001), Nr. 7; 8 und Nr. 9, S. 77 ff.; S. 38 f. und S. 47 ff.

Dieser Artikel wird in der Ausgabe 1/2012 fortgesetzt. !

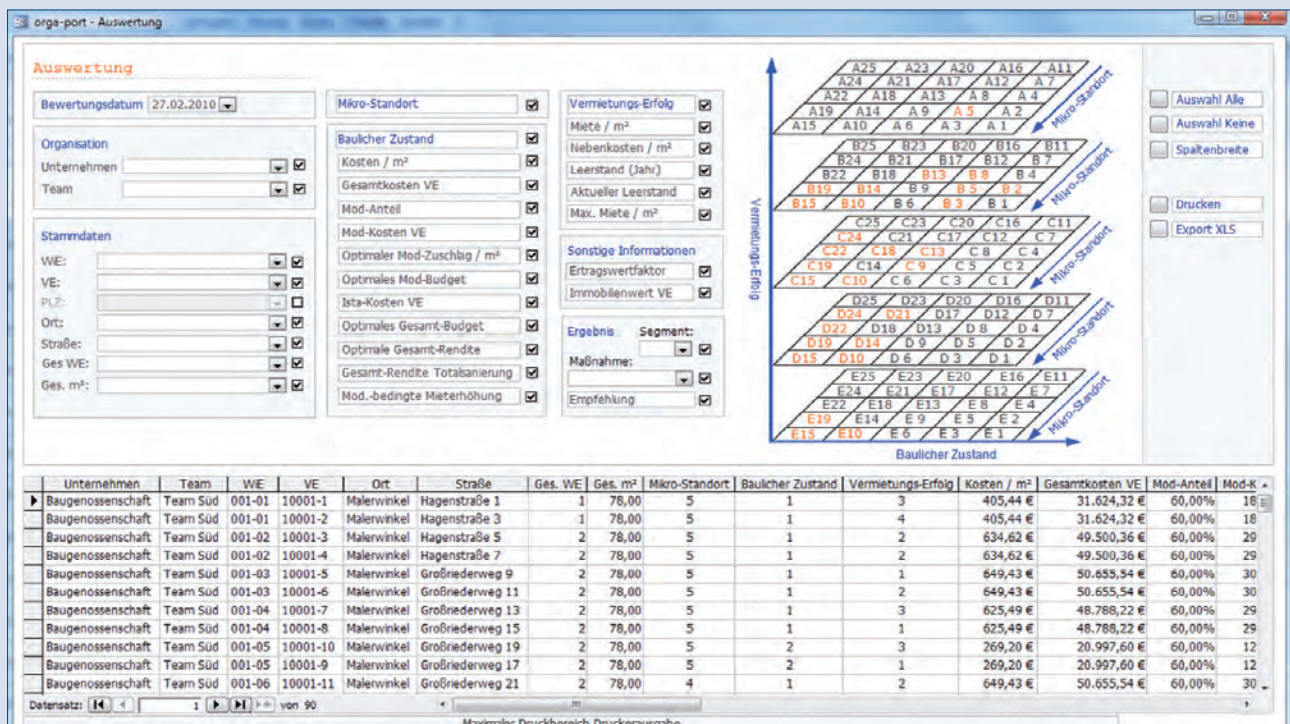


Abbildung 14: Portfolio-Auswertung