

Akademische Abhandlungen zur Architektur

**Beurteilung und Bewertung alternativer
Planungsentscheidungen im Immobilienbereich
mit Hilfe eines Kennzahlensystems**

Sven Gärtner

Technische Universität Darmstadt
Fachbereich 1
Betriebswirtschaftliche Bibliothek
Inventar-Nr.: 55.205
Abstell-Nr.: A 27/163
.....
.....
.....

VWF Verlag für Wissenschaft und Forschung
Berlin

.....
.....
.....
.....
Abstell-Nr.:
Inventar-Nr.:
Betriebswirtschaftliche Bibliothek
Fachbereich 1
Technische Universität Darmstadt

Gliederung	I
Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	VII
Verzeichnis der Anhänge	IX

I. Einleitung	1
1. Problemstellung und Ziele	1
2. Aufbau, Eingrenzung und Definitionen	3
II. Die angewandten Verfahren der Wertermittlung	7
1. Die Bewertungsverfahren nach Wertermittlungsverordnung und Wertermittlungsrichtlinien	7
1.1 Das Sachwertverfahren	8
1.2 Das Ertragswertverfahren	11
1.3 Das Vergleichswertverfahren	12
2. Kritische und konstruktive Anmerkungen zu den Bewertungsverfahren	14
2.1 Anmerkungen zum Sachwertverfahren	14
2.1.1 Normalherstellungskosten von 1913	14
2.1.2 Rechnen mit langen Indexreihen	15
2.1.3 Die Ross'sche Abschreibungstabelle von 1882	21
2.2 Anmerkungen zum Ertragswertverfahren	28
2.2.1 Finanzmathematische Bewertungsmethode	28
2.2.2 Einrechnung der Abschreibung in den Vervielfältiger	30
2.2.3 Trennung von Boden- und Gebäudewertanteil	31
2.2.4 Pauschalierte Bewirtschaftungskosten	32
III. Der Immobilienwert im Blickpunkt der Entscheidungstheorie	33
1. Grundlagen der Entscheidungstheorie	33
1.1 Das Grundmodell der Entscheidungstheorie	33
1.2. Geschlossene und offene Entscheidungsmodelle	35
2. Verschiedene Wertvorstellungen	37
2.1. Der objektive und subjektive Wertbegriff	37
2.2. Der Wertbegriff der Entscheidungstheorie	38
3. Die Immobilienbewertung als Entscheidungsproblem	40
IV. Entwicklung von Planungsalternativen	43
1. Vorgehensweise bei der Entwicklung von Planungsalternativen	43
2. Auswahlkriterien für Planungsalternativen verschiedener Objektbereiche	55
2.1 Übergeordnete Faktoren	55
2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Situation	60
2.1.2 Höhe des Hypothekenzinsniveaus	65
2.1.3 Politische Stabilität und staatliche Förderungsmaßnahmen	66

2.2	Standortfaktoren	69
2.2.1	Büro- und Verwaltungsbauten	69
2.2.1.1	Faktoren des Mikrostandorts	71
2.2.1.2	Faktoren des Makrostandorts	74
2.2.2	Wohn- und Wohngeschäftsgebäude	75
2.2.3	Einzelhandelsimmobilien	80
2.2.3.1	Standortanalyse	80
2.2.3.2	Faktoren des Mikrostandorts	82
2.2.3.3	Faktoren des Makrostandorts	85
V.	Kennzahlen zur Beurteilung von Planungsalternativen	87
1.	Kennzahlensystematik	87
1.1	Führungs- und Analysekenzahlen	88
1.2	Ertrags- und Aufwandskenzahlen	93
1.3	Funktions- und Nutzungskennzahlen	98
2.	Kennzahlen verschiedener Objektbereiche	100
2.1	Büro- und Verwaltungsbauten	100
2.1.1	Aufwandskenzahlen (laufende Aufwendungen)	100
2.1.2	Aufwandskenzahlen (einmalige Aufwendungen)	133
2.1.3	Ertragskenzahlen	142
2.1.4	Funktions- und Nutzungskennzahlen	143
2.1.4.1	Kennzahlen der horizontalen Nutzung und Funktion	145
2.1.4.2	Kennzahlen der vertikalen Nutzung und Funktion	148
2.1.4.3	Kennzahlen der Gebäudegeometrie	153
2.1.4.4	Kennzahlen des Grundstücks	154
2.1.5	Kennzahlenunabhängige Beurteilungsfaktoren	158
2.1.5.1	Grundrißfunktion und -konzeption	159
2.1.5.2	Standard	160
2.1.5.3	Architektonische Gestaltung	160
2.1.5.4	Drittverwendungsfähigkeit	160
2.2	Wohn- und Wohngeschäftsgebäude	165
2.2.1	Aufwandskenzahlen (laufende Aufwendungen)	165
2.2.2	Aufwandskenzahlen (einmalige Aufwendungen)	174
2.2.3	Ertragskenzahlen	179
2.2.4	Funktions- und Nutzungskennzahlen	180
2.2.4.1	Kennzahlen der horizontalen Nutzung und Funktion	181
2.2.4.2	Kennzahlen der vertikalen Nutzung und Funktion	185
2.2.4.3	Kennzahlen der Gebäudegeometrie	186
2.2.4.4	Kennzahlen des Grundstücks	187
2.2.5	Kennzahlenunabhängige Beurteilungsfaktoren	191
2.2.5.1	Anforderungen an die Einzelräume	191
2.2.5.2	Anforderungen an die Funktionszusammenhänge	191
2.2.5.3	Anforderungen an die Wohnqualität	191
2.2.5.4	Beurteilungsfaktoren für Ladenflächen	192

2.3 Einzelhandelsimmobilien	194
2.3.1 Aufwandskennzahlen (laufende Aufwendungen)	194
2.3.2 Aufwandskennzahlen (einmalige Aufwendungen)	195
2.3.3 Ertragskennzahlen	199
2.3.4 Funktions- und Nutzungskennzahlen	202
3. Vernetzungen und Abhängigkeiten zwischen den Kennzahlen	206
VI. Ermittlung von Entscheidungswerten verschiedener Planungs- alternativen (Beispiele)	213
1. Entscheidungswerte eines innerstädtischen Bürogebäudes Baujahr 1975	214
2. Entscheidungswerte eines Wohngeschäftshauses Baujahr 1960 mit verschiedenen Einzelhandelsnutzungen	220
3. Entscheidungswerte eines Dachgeschosses mit unterschiedlichen Aufbauten	224
4. Entscheidungswerte eines unbebauten Grundstücks	228
VII. Zusammenfassung	232
Literaturverzeichnis	233