

IMFW 18N



Immobilienbewirtschaftung IV

Studienheft



Immobilienbewirtschaftung IV

von

Rainer Hummelsheim

Inhaltsübersicht

| | | |
|----------|--|----|
| | Vorwort und Lernziele | 5 |
| 1 | Optimierung von Bewirtschaftungskosten | 6 |
| 1.1 | Optimierungspotenziale der Bewirtschaftungskosten | 6 |
| 1.1.1 | Grundlagen | 6 |
| 1.1.2 | Typische Bereiche der Optimierung | 8 |
| 1.1.2.1 | Optimierung der Kapitalkosten | 8 |
| 1.1.2.2 | Optimierung der Verwaltungskosten | 10 |
| 1.1.2.3 | Optimierung der Instandhaltungskosten | 11 |
| 1.1.2.4 | Optimierung der Betriebskosten | 17 |
| 1.1.3 | Betriebskosten-Benchmarking | 21 |
| 1.2 | Energiemanagement | 28 |
| 2 | Entwicklung und Optimierung von Bestandsimmobilien unter Berücksichtigung des Produktlebenszyklus | 34 |
| 2.1 | Zusammenhang von Optimierungspotenzialen und Lebenszyklus einer Immobilie | 34 |
| 2.2 | Optimierungspotenziale aus technischer Sicht | 36 |
| 2.2.1 | Baulicher Zustand | 36 |
| 2.2.2 | Energetischer Zustand | 39 |
| 2.3 | Optimierungspotenziale aus wirtschaftlicher Sicht | 43 |
| 2.3.1 | Wertänderungen der Immobilie | 43 |
| 2.3.2 | Mietpreisentwicklung | 47 |
| 2.3.2.1 | Mietpreisentwicklung bei preisfreiem Wohnraum | 48 |
| 2.3.2.2 | Mietpreisentwicklung bei preisgebundenem Wohnraum – Förderung nach II. WoBauG | 51 |
| 2.3.2.3 | Mietpreisentwicklung bei preisgebundenem Wohnraum – Förderung nach WoFG | 53 |
| 2.3.2.4 | Mietpreisentwicklung bei Gewerberaum | 54 |
| 2.4 | Optimierungspotenziale aus sozialer Sicht | 56 |
| 2.4.1 | Grundlagen | 56 |
| 2.4.2 | Belegungsstruktur | 58 |
| 2.4.2.1 | Optimierung der Leerstandssituation | 58 |
| 2.4.2.2 | Optimierung der Mieterstruktur | 60 |
| 2.4.3 | Nachfragesituation | 66 |
| 2.4.3.1 | Einleitung | 66 |
| 2.4.3.2 | Erster Schritt: Marktanalyse | 67 |
| 2.4.3.3 | Zweiter Schritt: Marketingmix | 68 |

Vorwort und Lernziele

In diesem Studienheft werden die Themenbereiche *Optimierung von Bewirtschaftungskosten* und *Entwicklung und Optimierung von Bestandsimmobilien* behandelt. Nach dem Durcharbeiten der Kapitel können Sie

- typische Bereiche der Optimierung unterscheiden,
- ein Betriebskosten-Benchmarking beachten,
- ein Energiemanagement sicherstellen,
- den Zusammenhang von Optimierungspotenzialen und Lebenszyklus einer Immobilien beurteilen und
- Optimierungspotenziale aus technischer, wirtschaftlicher und sozialer Sicht erkennen bzw. beurteilen.

Viel Erfolg beim Bearbeiten des Studienheftes wünscht Ihnen

Ihr Autor