

Wiedervermietungskosten

Büro	5.293,00
Lager	239,00
StPl.	112,00

Berechnungsgrundlagen	€/m²-€/h
Büromiete (mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard)	15,50
Lager	7,70
Parken	128,00
Nebenkosten	3,75
durchschnittliches Honorar für Dienstleistungen	75,00
Umbaukosten je m²	100,00

Szenario (50% Leerstand über 24 Monate)	EE/ZA	€	h/Zeit
Kündigung des Mietvertrages (13 Monate vor Vertragsablauf)			
Verhandlung mit Bestandsmieter	ZA	4.125,00	55,00
Incentives (mietfreie Zeit min. 6 Monate)	ZA	589.306,80	
Einschaltung und Koordinierung eines prof. Vermittlers	ZA	30.000,00	400,00
Produktmarketing/Imagebildung	ZA	120.000,00	24 Monate
nicht umlagefähige Nebenkosten (50%/24 Monate)	ZA	238.185,00	
ausbleibende Mieteinnahmen (50%/24 Monate)	EE	1.178.613,60	
Vertragsverhandlung bis zum erfolgreichen Abschluß	ZA	18.750,00	250,00
Einschaltung und Koordinierung externer Berater (Jurist, Fachplaner, Ausbaukoordination etc.)	ZA	24.750,00	330,00
Baukostenbeiträge	ZA	529.300,00	
Vermittlungshonorar (3MM)	ZA	294.653,40	
Abnahme/Rückgabe des Mietgegenstandes	ZA	4.125,00	55,00
Abnahme/Übergabe des Mietgegenstandes	ZA	4.125,00	55,00
fehlende Erträge	EE	1.178.613,60	
Vermietungsaufwand	ZA	1.857.320,20	
Gesamtaufwand		3.035.933,80	
fehlende Erträge und Betriebskosten		1.416.798,60	

Honorarmodell

Fallbeispiel: Büro- und Geschäftshaus mit gehobener Ausstattung im oberen Mietpreissegment

Sollmieten

	Gesamt	ME €/(m ² o. Stck.)/p.m.	JNME €/p.a.	MNME €/p.m.
Mietfläche Büro/Gastro	17.254,00	18,00	3.726.864	310.572
TG-Stellplätze	274,00	128,00	420.864	35.072
Lagerfläche	735,00	7,00	61.740	5.145
			4.209.468	350.789

Mietausfall über 5 Jahre

Mietausfall Leerstand			
Leerstand Büro	5.293,00 m ²		
Leerstand Lager	239,00 m ²		
Leerstand Stellplatz	112,00 Stck.		
MV-Festlaufzeit	60,00 Monate	€/in 5J.	€/p.m.
Bruttomietsumme I	15,50 €	4.922.490	82.042
Bruttomietsumme II	7,70 €	110.418	1.840
Bruttomietsumme III	128,00 €	860.160	14.336
Mietfreie Zeit	6,00 Monate	-589.307	
BKZ	100,00 €/m ²	-529.300	
		NMS	4.774.461
			98.218

JNME Jahresnettomieteinnahme

NMS Vertraglich vereinbarte Mietsumme bereinigt um Incentives

Honorarmodell

Power

Pushing

	CF (t1-t84)	Mon. (1-12)	Mon. (13-24)	Mon. (25-36)	Mon. (37-48)	Mon. (49-60)	Mon. (61-72)	Mon. (73-84)	kumulierte
	BME-IST	3.030.854	3.669.270	4.087.353	4.209.468	4.209.468	4.209.468	4.209.468	RST
	n.u. Bew.-Kosten	-215.028	-72.779	-16.558	0	0	0	0	
	PR/Marketing/DL	-102.000	-102.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-300.000
	mietfremie Zeit								
	Vermittlungshonorar (3MM)	-98.218	-196.436	-52.335	-52.335	-52.335	-52.335	-52.335	-209.340
	BKZ (€ 100/m²)	-176.433	-529.300	-86.270	-86.270	-86.270	-86.270	-86.270	-345.080
	Zwischensumme I	2.439.175	2.945.189	3.872.190	4.010.863	4.010.863	4.010.863	4.010.863	-854.420
1 H	AIM (management fee/1H)	-84.000	-84.000	-84.000	-84.000	-84.000	-84.000	-84.000	-588.000
5%	AIM (profit share/5%)	-163.574	-243.149	-129.405	0	0	0	0	-536.128
	Zwischensumme II	-247.574	-327.149	-213.405	-84.000	-84.000	-84.000	-84.000	-1.124.128
	NME-IST	2.191.601	2.618.040	3.658.786	3.926.863	3.926.863	3.926.863	3.926.863	24.175.879
	BME-SOLL	4.209.468	4.209.468	4.209.468	4.209.468	4.209.468	4.209.468	4.209.468	29.466.276
	Investment	65.000.000	65.000.000	65.000.000	65.000.000	65.000.000	65.000.000	65.000.000	
	Objektrendite BME-IST	3,75%	4,53%	5,96%	6,17%	6,17%	6,17%	6,17%	
	Objektrendite NME-IST	3,37%	4,03%	5,63%	6,04%	6,04%	6,04%	6,04%	
	Objektrendite BME-SOLL	6,48%	6,48%	6,48%	6,48%	6,48%	6,48%	6,48%	
	Renditeanteil AIM	-0,38%	-0,50%	-0,33%	-0,13%	-0,13%	-0,13%	-0,13%	

Honorarmodell

Jahresnettomieteinnahmen **4.209.468**

Mietausfall (in 5 Jahren) **4.774.461**

AIM

Management Fee
(fest)

Profit Share
(erfolgsabhängig)

-0,75%
(31.500 EUR)

84.000
pro Kopf p.a.

5,00 %
238.723

→ der NMS von Neuverträgen

Reduktion der Management Fee → Erhöhung der umlagefähigen KOM

Umlagefähige Managementkosten

		%*JNME	€ p.a.	
Umlagefähige Managementkosten	(max. 3,25%) KOM	2,50%	105.237	+0,75%
	TOM	7,96%	335.000	

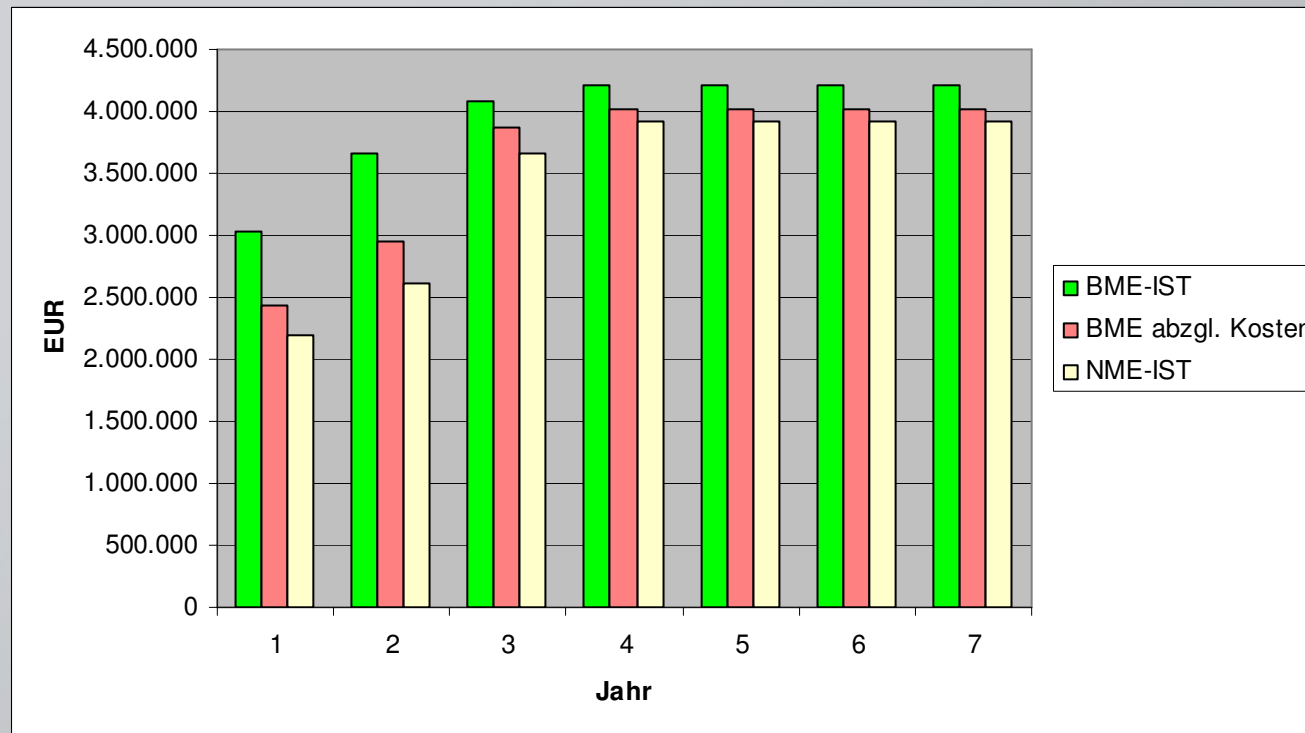
+0,75%

→ Zielsetzung mittelfristig: Erheben einer AIM Service Pauschale (ca. 0,25 / m² Mietfläche)

AIM Aktives Immobilienmanagement
KOM Kaufmännisches Objektmanagement
TOM Technisches Objektmanagement

NMS Nettomietsumme

Honorarmodell



Honorarmodell

Investment: 65 Mio. EUR

