

Betriebskosten von Shopping-Centern

Claus-Michael Kinzer, Goslar

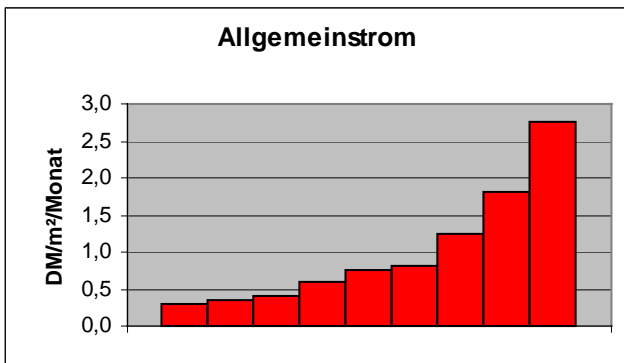
Aufgrund einer Marktrecherche bei 46 Verwaltungen und 614 Mietern an 12 Shopping-Center-Standorten sind die Betriebskosten recherchiert worden. Ferner sind dabei Abhängigkeiten recherchiert worden. Es sind dabei die Spannweite der Kosten, die Durchschnittswerte und die Abhängigkeiten ermittelt worden. Die Auswahl der Shopping-Center erfolgte nach dem Zufallsprinzip. Als Grundlage diente der Shopping-Center-Report¹ in der Erstausgabe und dem veröffentlichten Ergänzungsband.

Betriebskosten stellen sich wie folgt dar:

1 Allgemeinstrom

Der Allgemeinstrom verursacht Kosten zwischen 0,30 DM/m² pro Monat bis 2,79 DM/m² pro Monat. Der durchschnittliche Wert beträgt 1,01 DM/m² pro Monat. Im Allgemeinen wird der Strom nach entsprechenden Flächen an Anteilen des Mieters abgerechnet.

Entscheidend für die Kosten sind hier die Art der Ausstattung, wie z. B. Rolltreppen, Lifte und die Dauer der Beleuchtungszeiten.

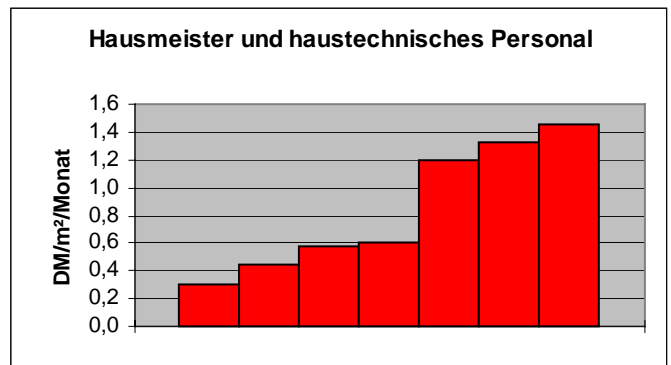


2 Hausmeister und haustechnisches Personal

Hierfür wurden Kosten von 0,35 DM/m² pro Monat bis 1,45 DM/m² pro Monat festgestellt. Der mittlere Wert liegt bei 0,85 DM/m² pro Monat. Die Kosten für den Hausmeister und haustechnisches Personal sind nicht immer von den Kosten der Wartung zu trennen. Es ist hierbei entscheidend, inwieweit Wartungsarbeiten mit vom Eigenpersonal erledigt werden. Die Kosten werden im entscheidenden Maße vom Arbeitsumfang, und indirekt von der Ausbildung der Hausmeister beeinflusst. In der Regel hat der Hausmeister eine

Ausbildung im Bereich der Elektrotechnik und eine mehrjährige Erfahrung in der Hausbewirtschaftung. Weitere Mitarbeiter unterstützen ihn.

Eine generellere Aussage darüber, wie i.d.R. die Personalbemessung ist, läßt sich nicht treffen, da Teile auch durch externe Dienstleistungen erbracht werden können.

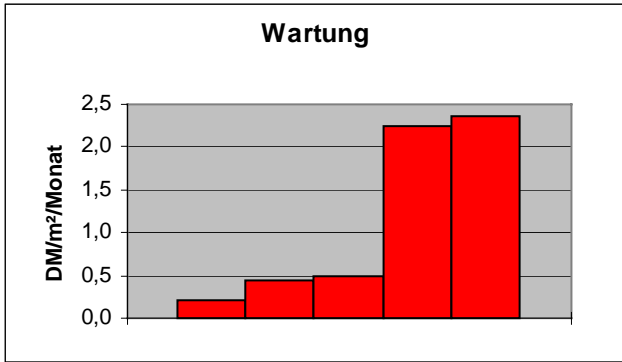


3 Wartung

Die Wartung ist im engen Zusammenhang mit der Hausmeistertätigkeit und mit der Dienstleistungserbringung durch Externe zu sehen. Zur Wartung gehören die Wartung der technischen Einrichtungen mit den dazugehörigen Reparaturen. Hierzu gehören die Rolltreppen, Müllaufzüge, Personen- und Fassadenbefahrauflagen, Brandschutzeinrichtungen, Heizungs-, Sanitär- und Druckerhöhungsanlagen, Feuerwehreinrichtungen, Brandmeldeanlagen, Notstromaggregate, Gebäudeleittechnik, Meß- und Regeltechnik, Zugangssysteme, Brandschutzschiebetore, Rollgittertüre vor den Türen, Notausgangsanlagen, Schrankenanlagen.

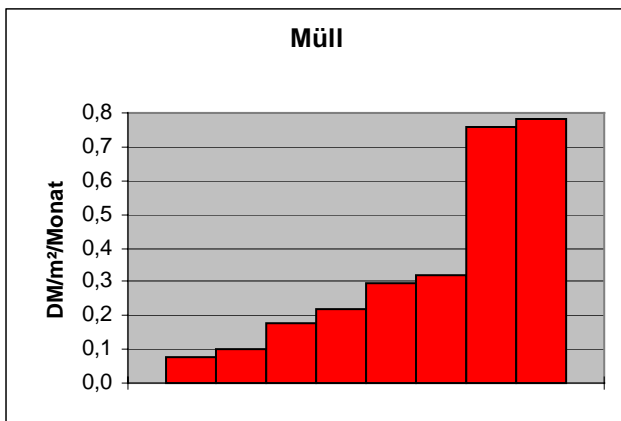
Die Kosten hängen entscheidend vom Grad der Technisierung und dem Umfang der technischen Ausstattung ab. Kosten von 0,15 DM/m² pro Monat bis 2,34 DM/m² wurden festgestellt. Die durchschnittlichen Kosten liegen bei 1,14 DM/m².

¹ Herausgeber Euro-Handelsinstitut e.V., Köln, Verlag: DHI-Deutsches Handelsinstitut GmbH, Spichemetraße 55, 50672 Köln.



4 Müll

Für die Müllentsorgung wurden allgemeine Kosten von 0,07 DM/m² pro Monat bis 0,78 DM/m² pro Monat festgestellt. Von entscheidender Bedeutung für die Kostenentwicklung ist die Frage, ob der Betriebsmüll separat abgerechnet wird, oder ob der Betriebsmüll des jeweiligen Mieters in interne Sammelstellen gebracht wird und die gesamte Entsorgung so im Zuge der Umlage abgerechnet wird. Der geringste Anteil an Kosten entsteht dann, wenn nur der Allgemeinmüll aus dem Mallbereich zentral entsorgt wird und jeder einzelne Mieter seinen Müll selbst entsorgt.



5 Grundsteuer

Die Höhe der Grundsteuer ist von Hebesätzen abhängig, die eine sehr große Bandbreite aufweisen. Kosten in Höhe von 0,02 DM/m² pro Monat bis 0,70 DM/m² pro Monat wurden festgestellt. Die mittleren Kosten liegen bei 0,66 DM/m² pro Monat.

6 Wasser und Kanalisation

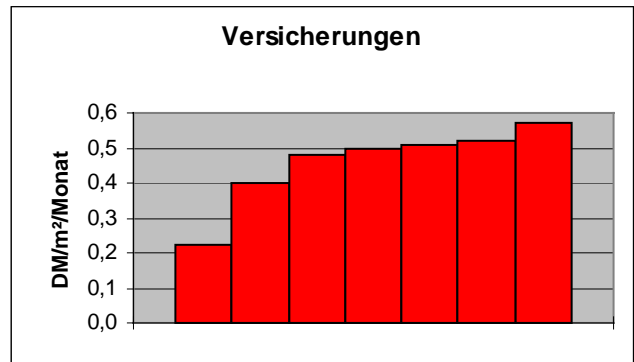
Die Kosten der Wasserversorgung und der Kanalisation sind in starker Abhängigkeit von den Versorgungsträgern zu sehen. Darüber hinaus wird die Kostenklarheit dadurch beeinflusst, daß gemeinschaftliche Sanitäreanlagen einen Großteil der Wasser- und Kanalkosten verursachen und auf die Flächen umgerechnet werden. Die geringsten Kosten fallen dann an, wenn ein hoher Grad der individuellen Abrechnung erreicht wird. Die Kosten liegen in Höhe von 0,08 DM/m² pro Monat bis 1,05 DM/m² pro Monat. Die mittleren Kosten liegen bei 0,52 DM/m² pro Monat.

7 Versicherungen

Die Kosten der Versicherung sind davon abhängig, welche Gebäuderisiken abgedeckt sind und welche Zusatzdeckungen vorhanden sind.

Der übliche Mindestumfang ist die Feuerversicherung, Leitungswasserversicherung und die Sturmversicherung mit Zusatzdeckung für Blitzschutz, Sprinkleranlagen, Sturm und Hagel. Darüber hinaus werden Zusatzdeckungen für Glasbruch am Gebäudekörper sowie gegen Einbruch, Diebstahl, Mietverlust, Haftpflichtversicherung etc. vereinbart.

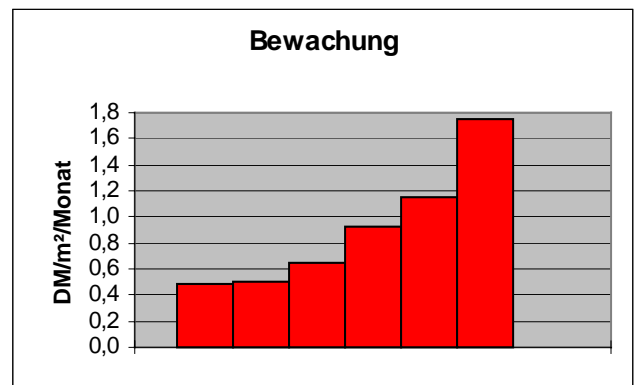
Bei der Recherche wurden Werte von 0,23 DM/m² pro Monat bis 0,57 DM/m² pro Monat festgestellt. Der mittlere Wert lag bei rd. 0,46 DM/m² pro Monat.



8 Bewachung

Die Kosten für Bewachung sind von Faktoren wie dem Umfeld des Centers, baulichen Gegebenheiten, Mieterstruktur und Öffnungszeiten abhängig.

Bei der Marktrecherche wurden Aufwendungen von 0,45 DM/m² pro Monat bis 1,76 DM/m² pro Monat festgestellt, der durchschnittliche Wert lag bei 0,90 DM/m² pro Monat.



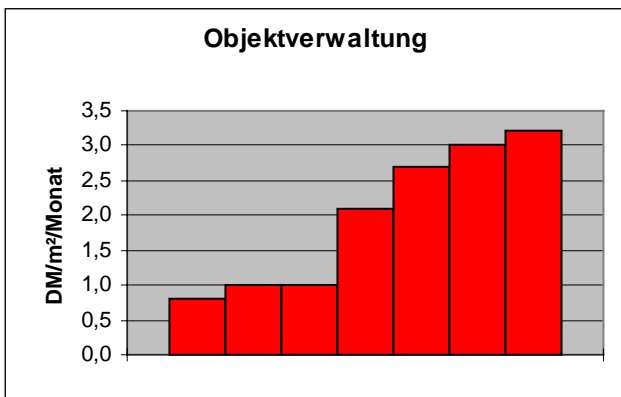
9 Center-Management/Objektüberwachung

Die Abgrenzung dieser Bereiche ist nicht klar definiert. Zum Teil überlappen sich die Leistungsbereiche mit dem Bereich Hausmeister/haustechnisches Personal. Unter diesen Kostengruppen sind die kaufmännische Objektverwaltung, wie z.B. Verhandlung, Abschluß und Beendigung von Mietverträgen, Mietvertragsverwaltung, Miet-Inkasso, Abwicklung des ge-

samt den Zahlungsverkehr, Nebenkostenabrechnung, Erstellen des kaufmännischen Budget-Berichtes und die technische Objektverwaltung, Mitwirkung bei der Abnahme und Übergabe des Kaufzentrums vom Generalunternehmer an den Eigentümer, Erstellen von Abnahmeprotokollen, Mängelverfolgung, Facility Management mit Übernahme und Rücknahme der Mietbereiche, Einweisung der Hausmeister, Verhandlung und Beendigung sämtlicher Vertragsabschlüsse, Beendigung sämtlicher technischer Versorgungs- und Dienstleistungsverträge, Erstellen von Systemplänen, einzuordnen.

Für die Leistungen werden qualifizierte Mitarbeiter, wie Juristen, Betriebswirte, Immobilienfachleute, Techniker und Buchhalter, benötigt.

Bei den Recherchen sind Kosten für diesen Leistungsbe- reich in Höhe von 0,81 DM/m² pro Monat bis 3,15 DM/m² pro Monat festgestellt worden. Der mittlere Wert lag bei 1,95 DM/m² pro Monat.



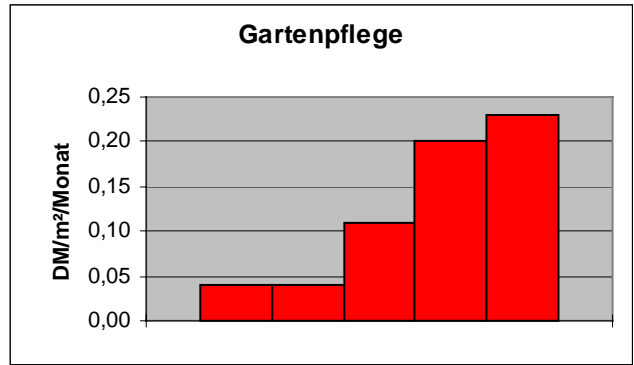
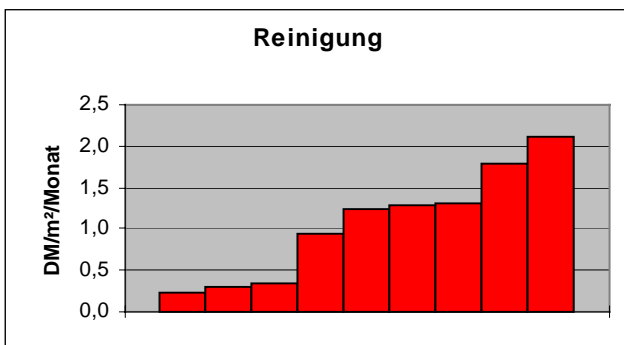
10 Reinigung und Gartenpflege

Die Reinigungskosten sind abhängig vom Umfang der Reini- gung, der Qualität und der Häufigkeit. Auch die technischen Voraussetzungen, wie Fassadenbefahranlage, der Umfang der Glasflächen und der Umfang der Grünflächen und der An- pflanzung bestimmen in entscheidendem Maße die Kosten. Bei den Reinigungsarbeiten ist auch entscheidend, wie oft die Mallflächen gereinigt werden.

Letztendlich ist die Sauberkeit eines Einkaufszentrums dessen Visitenkarte.

Die Anteile der Verglasung und die Versiegelung der Flä- chen bestimmen in entscheidendem Maße mit die Kosten.

Bei der Recherche sind Kosten für Gartenpflege von 0,04 DM/m² pro Monat bis 0,23 DM/m² pro Monat fest- gestellt worden. Der durchschnittliche Wert liegt bei 0,12 DM/m² pro Monat.



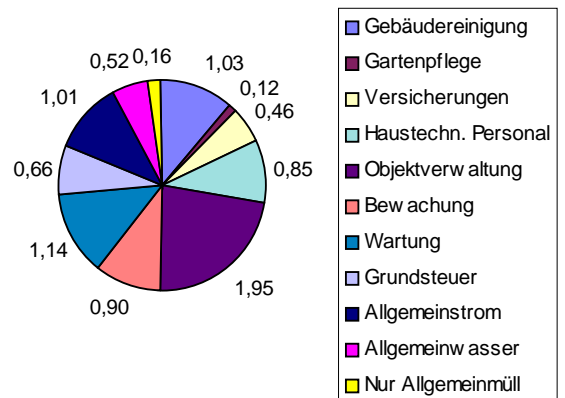
Für die Reinigung sind Kosten in Höhe von 0,23 DM/m² pro Monat bis 2,08 DM/m² pro Monat, mit einem durchschnitt- lichen Wert von 1,03 DM/m² pro Monat festgestellt worden.

11 Fazit

Es ergeben sich somit für ein Shopping-Center durchschnitt- liche Nebenkosten von

Gebäudereinigung	1,03 DM/m ² /Monat
Gartenpflege	0,12 DM/m ² /Monat
Versicherungen	0,46 DM/m ² /Monat
Hausmeister/Haustechnisches Personal	0,85 DM/m ² /Monat
Objektverwaltung	1,95 DM/m ² /Monat
Bewachung	0,90 DM/m ² /Monat
Wartung	1,14 DM/m ² /Monat
Grundsteuer	0,66 DM/m ² /Monat
Summe	7,11 DM/m²/Monat
Allgemeinstrom	1,01 DM/m ² /Monat
Allgemeinwasser	0,52 DM/m ² /Monat
Nur Allgemeinmüll	0,16 DM/m ² /Monat
(Müll einschl. Betriebsmüll)	0,34 DM/m ² /Monat
Summe	1,69 DM/m²/Monat (1,87 DM/m²/Monat)
Insgesamt	8,80 DM/m²/Monat (8,98 DM/m²/Monat)

durchschnittliche Nebenkosten DM/m²/Monat



Dipl.-Ing. Claus-Michael Kinzer,
 Institut für Bau- und Immobilienwesen e. V.,
 Nonnenweg 4, 38640 Goslar,
 Tel.: 05321/ 29960, Fax 05321/22174