

Nutzungshinweise für die EXCEL-Arbeitshilfe

Mit dem Download der ZIP-Datei 20091211_Eser_Bueroimmobilienwerte auf www.gabler.de erhalten Sie die während der Bearbeitung der Dissertation entwickelten und im Praxistest eingesetzten EXCEL-Tabellen als Arbeitshilfe für die Anwendung des Modells. Es werden Dateien zur Verfügung gestellt, die die Eingabe der Daten erleichtern und die Auswertung mit dem dreistufigen Bewertungsverfahren hinsichtlich der Rentabilität, der Nutzeranforderungen und des Zukunftspotenzials ermöglichen.

Es empfiehlt sich die Anwendung der EXCEL-Arbeitshilfe nur bei Kenntnis der zugrunde liegenden Dissertation sowie dieser Nutzungshinweise. Diese Arbeitshilfe wurde im Rahmen der Dissertation sowie des Praxistests nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie ist jedoch kein professionelles Software-Produkt. Daher sind Schadenersatzansprüche durch die Anwendung ausgeschlossen.

Die ZIP-Datei enthält die Ordner:

- Beispiel_Praxistest und
- Neues_Projekt.

Beide Ordner enthalten jeweils die drei Dateien:

- Alternative1,
- Alternative2 und
- Entscheidungsvorlage.

Für beide Ordner gilt: Zur erstmaligen Benutzung nach dem Entzippen müssen alle drei EXCEL-Dateien des jeweiligen Ordners gleichzeitig geöffnet sein. Nur so ist sichergestellt, dass die Verknüpfungen unter den Dateien funktionieren. Wenn gewünscht, können die Dateien im geöffneten Zustand an einer selbstgewählten Stelle gespeichert werden.

Im Ordner „Beispiel_Praxistest“ sind die Daten aus dem in der Dissertation beschriebenen Praxisprojekt enthalten. Sie dienen als Beispiel für die Eingabe.

Im Ordner „Neues_Projekt“ enthalten die Eingabemasken keine Daten. Die Verknüpfungen unter den Arbeitsblättern sind hergestellt, so dass die Eingabe für ein neues Projekt begin-

nen kann. Hierzu muss der Ordner „Neues_Projekt“ auf den eigenen PC an geeigneter Stelle gespeichert werden. Wenn alle drei Dateien (Alternative1, Alternative2 und Entscheidungsvorlage) geöffnet sind, können sie mit „Speichern unter“ umbenannt werden.

Die Dateien sind grundsätzlich folgendermaßen aufgebaut:

Arbeitsschritt	Zugehöriges EXCEL-Arbeitsblatt
Rentabilitätsanalyse:	
Ermittlung der Investitionskosten	Investitionskosten
Ermittlung der Nutzungskosten	Nutzungskosten
Ermittlung der Ausgangsdaten für den VOFI	Grunddaten
Ermittlung der Rentabilität	VOFI
Erfüllung der Nutzeranforderungen:	
Ermittlung der Erfüllung der Nutzeranforderungen	Abweichung Nutzeranforderungen
Zukunftspotenzial:	
Optimierungsziele	Zielbaum
Bewertung des Zukunftspotenzials	I A, I B, I C, II A, II B, II C, II D, II E, II F, III A, III B, III C, III D, III E
Zusammenfassung Gestaltung	I. Gestaltung
Zusammenfassung Funktionalität	II. Funktionalität
Zusammenfassung Ökologie	III. Ökologie
Zusammenfassung Zukunftspotenzial	Zusammenfassung ZP

Nachfolgend werden einige Hinweise zur Anwendung der Arbeitsblätter gegeben:

Alternative 1 und 2

Investitionskosten:

Die Aufstellung der Investitionskosten ist nach DIN 276 gegliedert. Durch die Eingabe der Kosten in der dreistufigen Kostengruppengliederung werden die Gesamtinvestitionskosten (GIK) ermittelt. Die Zeilen der 100er Kostengruppen sind mit dem Arbeitsblatt „Grunddaten“ verknüpft und fließen so in die Rentabilitätsberechnung ein.

Nutzungskosten:

Die Aufstellung der Nutzungskosten ist nach DIN 18960 gegliedert. Die Eingabe der Kosten in der dreistufigen Kostengruppengliederung führt zu den Gesamtnutzungskosten (GNK). Die Unterscheidung in umlegbare/nicht umlegbare Nutzungskosten erfolgt durch Ankreuzen für jede Kostengruppe in der entsprechenden Spalte. Nur die nicht umlegbaren Nutzungskosten sind mit dem Arbeitsblatt „Grunddaten“ verknüpft und gehen so in die Rentabilitätsberechnung ein. Die umlegbaren Nutzungskosten müssen in den entsprechenden Mietverträgen berücksichtigt werden und stellen die „2. Miete“ für den Nutzer dar.

Grunddaten:

Im Arbeitsblatt „Grunddaten“ fließen die Ausgangswerte für die Rentabilitätsberechnung zusammen. Hierzu gehören die bereits erwähnten Investitions- und Nutzungskosten. Weitere Eingaben sind durch den Anwender in den Bereichen „Einnahmeerfassung“ (Mieteträge) und „Basisdaten“ (Zinssätze, Eigenkapitalanteil, Betrachtungszeitraum [informativ]) vorzunehmen.

VOFI:

Das Arbeitsblatt „VOFI“ enthält einen Vollständigen Finanzplan (ohne Steuern), der auf den Ausgangsdaten aus dem Arbeitsblatt „Grunddaten“ beruht. Bei Erweiterung des Vollständigen Finanzplans (z. B. Betrachtungszeitraum, Steuern) sind die Verknüpfungen durch den Anwender anzupassen.

Abweichung Nutzeranforderungen:

Die Grundlage für die Ermittlung der Erfüllung der Nutzeranforderungen bildet eine Abweichungsanalyse. Durch den Anwender sind die projektbezogenen Nutzeranforderungen einzugeben sowie die Erfüllung mittels Ankreuzen zu bewerten. Die Summenformeln in den Spalten „ja“, „nein“, „nicht bewertbar“ am Ende der Tabelle sind durch den Anwender nach der Eingabe zu überprüfen.

Zielbaum:

Die im Zielbaum dargestellten Optimierungsziele entsprechen den in der Dissertation beschriebenen „nicht monetären Erfolgsfaktoren des Objekts“. Sie wurden zur Optimierung der Planung hinsichtlich nachhaltig hoher Büroimmobilienwerte entwickelt und sind konstant. Die Gewichtungen sind mit den entsprechenden Bewertungsformularen für das Zukunftspotenzi-

al verknüpft. Sollten durch den Anwender Veränderungen bei den Optimierungszielen vorgenommen werden, müssen die Verknüpfungen zu den Bewertungsformularen angepasst werden.

Bewertungsformulare I A bis III E:

Die Bewertungsformulare sind mit dem Arbeitsblatt „Zielbaum“ verknüpft und enthalten bereits die Gewichtung der einzelnen Kriterien. Jedem Unterkriterium sind Indikatoren zugeordnet. Die maximalen Nutzenpunkte ergeben sich aus dem Gewicht des Unterkriteriums und der konstanten maximal erreichbaren Erfüllungspunktzahl von 10 Nutzenpunkten. Die Anzahl der erfüllten Indikatoren entspricht den zu vergebenden Nutzenpunkten. Aus den maximal erreichbaren und den tatsächlich erreichten Nutzenpunkten lässt sich die prozentuale Erfüllung des Unterkriteriums und damit der Teilkriterien und Oberkriterien berechnen. Das Maß der Erfüllung wird durch die Ja/Nein-Bewertung der Indikatoren bewertet. Hierbei werden die mit „Ja“ gekennzeichneten Indikatoren sowie die „nicht bewertbaren“ Indikatoren als erfüllt angesehen, die mit „Nein“ gekennzeichneten bzw. aufgrund fehlender Informationen bewertungsoffenen Indikatoren als nicht erfüllt. Bezogen auf die maximale Erfüllungspunktzahl von 10 ergibt sich durch die Ja/Nein-Bewertung das Bewertungsergebnis. Die Indikatoren sollen regelmäßig dem Stand der Wissenschaft und Technik angepasst werden. Bei der Veränderung vorhandener Indikatoren bzw. dem Einfügen neuer Indikatoren sind die entsprechenden Verknüpfungen zu der jeweiligen Zeile mit den Bewertungsergebnissen/Gewichtungen durch den Anwender anzupassen.

Theoretisch ist auch die Direkteingabe der erreichten Nutzenpunkte ohne Bewertung der Indikatoren (z. B. durch einen erfahrenen Projektleiter) möglich. In diesem Fall ist jedoch die Verknüpfung bei einer ggf. gewünschten späteren Nutzung der Indikatoren durch den Anwender wieder herzustellen.

I. Gestaltung, II. Funktionalität, III. Ökologie:

Die Arbeitsblätter sind mit den Bewertungsformularen verknüpft und stellen die Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse dar. Darauf beruhen die unter den Tabellen befindlichen Graphiken (Spinnennetzdiagramme).

Zusammenfassung ZP:

In diesem Arbeitsblatt werden die Ergebnisse aus allen drei Oberkriterien-Gruppen „Gestaltung“, „Funktionalität“ und „Ökologie“ zusammengefasst. Darüber hinaus wird das Optimierungspotenzial durch nicht erfüllte bzw. bewertungsoffene Indikatoren ausgewiesen.

Entscheidungsvorlage

Die Entscheidungsvorlage ist zu den Dateien „Alternative1“ und „Alternative2“ verknüpft und enthält die entsprechenden Daten. Die Fließtexte zur Auswertung der Bewertungsergebnisse zur Risikobetrachtung und zum Entscheidungsvorschlag sind durch den Anwender einzugeben.