

OIKOSTAT®

ImmobilienDatenbank am

IIP (Institut für Immobilienökonomie, Infrastrukturentwicklung und Projektentwicklung)



Projektbeteiligte:

Sachverständige Lehn & Partner

GESELLSCHAFT FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG

Possartstraße 12

81679 München

E | N | A EXPERTS GmbH & Co. KG

Real Estate Valuation

Westendstraße 28

60325 Frankfurt am Main

vRönne | Grünwald / Partner

Gesellschaft für Immobilienbewertung

Neuer Wall 42

20354 Hamburg

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

DIPL.-ING. MICHAEL SCHLARB MRICS

Huyssenallee 76

45128 Essen

OIKOSTAT-Partner:

Mitarbeiter:

ca. 95

Phase 1: (2013-2016)

- Vertragsabschluß zwischen der HBC und den vier OIKOSTAT-Partner-Unternehmen
- Aufbau der technischen Infrastruktur und Systemvoraussetzung durch die HBC
- Entwicklung und Implementierung einer neuen Software zum Anschluss an die vorhandenen Datenbanken unter Berücksichtigung der aktuellen Vorgaben u.a. des InvG und KAGB
- Etablierung einer hochpräzisen Immobilien-Research-Datenbank auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Primärdaten-Basis der beteiligten vier Unternehmen.
- Datenabgleich und Eingabe

Phase 2: (ab Mai 2016)

- empirische Forschung im Bereich
 - der Masterausbildung
 - von Promotionen in Kooperation mit Partneruniversitäten

- fakultätsübergreifende Forschung/Nutzung mit OIKOSTAT z.B.:
 - Effizienzanalyse von Energielabels / Zertifikaten
 - Baukosten vs. Marktpreise (Q-Werte / James Tobin)
 - Zeitreihen- und Querschnittsanalysen zu diversen Bau- und Immobilienthemen
 - Wertentwicklung ökologischer vs. konventioneller Produkte
 - Risikoanalyse langer Nutzungsdauer
 - etc.

- konstante Weiterentwicklung der Datenbank

Phase 3: (ab 2017/18)

- Forschung
- Publikationen durch interessierte Kollegen der HBC
- Kooperationen mit Universitäten

Geheimhaltung (§ 4 Gründungsvertrag vom 03.12.2013)

Zwischen der HBC und den OIKOSTAT-Partnerunternehmen wurde vereinbart, dass gegenseitig mitgeteilte Informationen nicht an Dritte weitergegeben werden dürfen.

Welche Daten sammelt Oikostat?

- **Marktberichte über die Immobilien-Investmentmärkte weltweit**
- Eigenes Dokumenten-Management-System zur Verwaltung der Marktberichte
- Aktuell ca. 50.000 Berichte seit dem Jahr 2000 im Archiv
- Alle weltweit relevanten Investmentmärkte abgedeckt

DocuWare - Mozilla Firefox
 https://dw.lehn-partner.com:8080/DocuWare/Platform/WebClient/Client/Viewer?orgId=1

1 / 12 >> << 52/3301 > 359417

Indexeinträge von "359417" ändern Speichern
 Systement...>

NAVIGATION
 Dok: 52 / 3301+
 << < > >>
 Seite 1 / 12
 << < > >>

WERKZEUGE
 [Icons for search, print, etc.]

ANZEIGE
 100% [Zoom icons]

STEMPEL
 Bemerkung
 Freigabe
 gelesen
 Marktbericht l...
 nicht abrechnen
 ungültig

ANMERKUNGEN
 [Editing icons]

VERLINKUNGEN

Belegdatum
 28.10.2015

Lage
 WIEN, VIENNA, AUSTRIA, ÖSTERREICH

Lage2
 WIEN

Reihe
 OFFICE MARKET REPORT VIENNA

Zeitraum
 AUTUMN 2015

Marktsegment
 BÜRO

Herausgeber
 EHL/SAVILLS

Publikation
 OFFICE MARKET REPORT VIENNA | AL

Sprache
 ENGLISCH

Manuell bearbeitet
 M

Dateidatum
 28.10.2015

abgelegt_am
 28.10.2015

DocumentID
 359.417

Betreffkurzbeschr
 INDEXED



Office Market Report
 Vienna | Autumn 2015

We live real estate.



- **Mietvertragsdaten von Neuabschlüssen** mit einem hohen Präzisionsgrad: einschließlich Vertragslaufzeiten und Incentives

Objekt#	OBJ03216			
Jahr (MV-Unterzeichn.)	2015			
Quartal (MV-Unterzeichn.)	1			
Vergleichsmiettyp	Vertragsmiete			
Standardnutzung	Handel			
Fläche Anzahl	495,00	Einheit	m2	
Flächen-Definition	BGF	Qualität		
Miete / Einheit p.a.	263,16			
Miete / Einheit p.m.	21,93			
Laufzeit (Jahre bis 1.Break)	10,01	<input type="checkbox"/> Mietverhältnis unbefristet?		
Zeitraum von	12.03.2015	bis		
Landeswährung	AUD	Australischer Dollar	100 Cents	
Incentive (Anz.Monatsmieter)	0			
Incentive (Eur Ausbaukoster)	0			
Bemerkung	Neubau, Nettomieten			
Bemerkung intern				
Objektdaten:				
Strasse	[REDACTED]			
PLZ	AUS	[REDACTED]		
Stadtteil				
Ort Zusatz				
Land	AU	Australien		
Objektname	[REDACTED]			
Objektart	Shopping-Center			
Eigentumsv.	Volleigentum			
Nutzungsart 1		<input type="checkbox"/> Hauptnutzung		
Nutzungsart 2		<input type="checkbox"/> Hauptnutzung		
Nutzungsart 3		<input type="checkbox"/> Hauptnutzung		
Nutzungsart 4		<input type="checkbox"/> Hauptnutzung		
Nutzungsart 5		<input type="checkbox"/> Hauptnutzung		

Welche Daten sammelt Oikostat?

- Mietvertragsdaten von Bestandsverträgen** mit einem hohen Präzisionsgrad gemäß dem ValXML-Standard des BIIS:
 (Vertragsdetails einschließlich Details zu Wertsicherungsklauseln, Laufzeiten, Breakoptionen, Staffelveinbarungen und Incentives)

Verträge	Mieteinheiten vermietet	Mieteinheiten Leerstand	Verlängerungsoptionen	Breakoptionen	Mietrückstände	Mietänderungen (Staffeln/Einmalzahlungen/etc)	Mietnutzungen					
▲ LeaseContractID	TenantName	UnitID	Use	StandardUse	RentableArea numbers	Neuabschluss	UnitRe...	Buildi...	Floor Floor...	RentAmount	RentCurrency	RentAmountPeri
00001		5F8B156	LAGER	Industrie (Haller	5,20	☐					EUR	pm
00002		5F8B156	INNENSTELLPLATZ	Garage/TG	9,00	☐				1.733,80	EUR	pm
00002		5F8B156	BUERO	Büro	1.453,98	☐				53.237,03	EUR	pm
00002		5F8B156	LAGER	Industrie (Haller	84,99	☐				982,21	EUR	pm
00003		5F8B156	BUERO	Büro	1.027,19	☐				36.678,26	EUR	pm
00003		5F8B156	LAGER	Industrie (Haller	47,34	☐				772,11	EUR	pm
00003		5F8B156	INNENSTELLPLATZ	Garage/TG	12,00	☐				3.717,81	EUR	pm
00004		5F8B156	BUERO	Büro	4.726,21	☐				191.377,47	EUR	pm
00004		5F8B156	INNENSTELLPLATZ	Garage/TG	13,00	☐				4.036,24	EUR	pm
00004		5F8B156	INNENSTELLPLATZ	Garage/TG	4,00	☐				1.180,00	EUR	pm
00004		5F8B156	LAGER	Industrie (Haller	319,03	☐				5.129,18	EUR	pm
00005		5F8B156	LAGER	Industrie (Haller	80,63	☐				848,23	EUR	pm
00005		5F8B156	BUERO	Büro	2.584,69	☐				79.149,27	EUR	pm
00005		5F8B156	INNENSTELLPLATZ	Garage/TG	17,00	☐				3.307,01	EUR	pm
00005		5F8B156	INNENSTELLPLATZ	Garage/TG	7,00	☐				1.225,00	EUR	pm
00005		53417EB	BUERO	Büro	497,84	☐				17.011,19	EUR	pm
00005		5F8B156	LAGER	Industrie (Haller	58,40	☐				584,00	EUR	pm

Welche Daten sammelt Oikostat?

- Transaktionspreise**

Objekt#	OBJ15367		
Datum des Vertrags	27.11.2015		
Vergleichspreis	Transaktion		
Baujahr	1954		
zuletzt saniert	2002		
Flächeneinh Def Qualität	m2	GIF	durchschnittlich
Grundstücksfläche	2.808,00 / m2	in m2:	2.808,00
Mietfläche gewerblich	8.461,00 / m2	in m2:	8.461,00
Mietfläche wohnen	0,00 / m2	in m2:	0,00
Mietfläche gesamt	8.461,00 / m2	in m2:	8.461,00
Parkplätze gesamt	47		
Landeswährung	EUR Euro	100 Cent	
Kaufpreis (ohne NK)	26.300.000,00	Währung	EUR
Erwerbsnebenkosten	0,00	Anteil KP	0%
Kaufpreis je Flächeneinheit	3.108	für Grundstücksfläche:	9.366 in m2
Kaufpreis je m2	3.108,38		9.366,10
Belegungsrate in %	92%	single tenant	<input type="checkbox"/> (ab Bel. von 75% Ertrag)
Jahresnettokaltemiete	1.392.063,00		
Rendite in %	5,29%	Rendite-Definition	BAR
Quelle	Käufer/Verkäufer		
Bemerkung			

Objektdaten:	
Strasse	[REDACTED]
PLZ	D [REDACTED]
Stadtteil	[REDACTED]
Ort Zusatz	[REDACTED]
Land	DE Deutschland
Objektname	[REDACTED]
Objektart	Bürogebäude/Verwaltungsgebäude
Eigentumsv.	Volleigentum
Nutzungsart 1	Büro <input checked="" type="checkbox"/> Hauptnutzung
Nutzungsart 2	<input type="checkbox"/> Hauptnutzung
Nutzungsart 3	<input type="checkbox"/> Hauptnutzung
Nutzungsart 4	<input type="checkbox"/> Hauptnutzung
Nutzungsart 5	<input type="checkbox"/> Hauptnutzung

Datenschutz

- **Geheimhaltungsvereinbarung** im Gründungsvertrag zwischen HBC und Partnerunternehmen:
Studenten und HCB-Mitarbeiter, die Zugang zu den Daten bekommen, werden zur Einhaltung dieser verpflichtet
- **Teil-Anonymisierung** der Daten:
 1. In Abhängigkeit von der Objektart werden Straßename und Hausnummer entfernt
 2. Objekt-Koordinaten sind unscharf
 3. Mieternamen werden aus den Datensätzen entfernt

	Oikostat	RCA	PMA	DealX	Makler-Reports	Immo-Zeitung	Riwis	Thomas Daily	Vdp Research
Kaufpreise	Ja	Ja	Nein	Nein	Aggregiert	Ja	Ja	Ja	Ja
Mieten	Ja	Nein	Ja	Ja	Aggregiert	Nein	Ja	Ja	Ja
Vertragszeitraum	Ja	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Miet-Incentives	Ja	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Baujahr	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja
Fläche	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja
Geogr.aph. Abdeckung	Global	Global	Global	16 EU-Städte	Global	Deutschland	D: 125 Städte +EU: 70 Städte	Deutschland: 100 Städte	Deutschland
Nutzungsarten	Büro Handel Ind/Logist Hotel Wohnen	Büro Handel Ind/Logist Hotel Wohnen	Büro Handel Ind/Logist Hotel	Büro Handel Ind/Logist Hotel	Büro Handel Ind/Logist Hotel Wohnen	Büro Handel Ind/Logist Hotel Wohnen	Büro Handel Ind/Logist Wohnen	Büro Handel Ind/Logist Hotel Wohnen	Büro Wohnen
Quelle	Kunden/ öffentl./ Privat	Kunden/ öffentl./ Privat	Makler	Kunden/ öffentl./ Privat	Kunden	Presse- meldun- gen	IVD, Makler	Presse- meldun- gen	450 Banken

Fazit: Oikostat-Datenbank im Vergleich

- **Herausragende Datenqualität und –quantität im Bereich der Mietvertragsdaten**
- **Oikostat-Kaufpreisdaten ergänzen vorhandene Datenquellen um viele, nicht öffentlich verfügbare Daten**
- **Alle international relevanten Investment-Standorte abgedeckt**
- **Alle investment-relevanten Nutzungen abgedeckt**
- **Vollzugriff auf die gesamte Datenbank für Auswertungen (nicht nur beschränkte Anzahl von Suchergebnissen wie bei kommerziellen Anbietern)**

Ansprechpartner:

Prof. Dr. Hartwig Heyser

Lehrstuhl für Betriebswirtschaftslehre und
Immobilienmanagement

[Studiengang Betriebswirtschaft \(Bau und Immobilien\)](#)

der Fakultät Betriebswirtschaft

Hochschule Biberach

Hochschule für angewandte Wissenschaften

Karlstrasse 11

88400 Biberach

Fon: +49 (0) 73 51 582 - 416

Fax: +49 (0) 73 51 582 - 449

Haus D4, Raum D3.55

heyser@hochschule-bc.de