

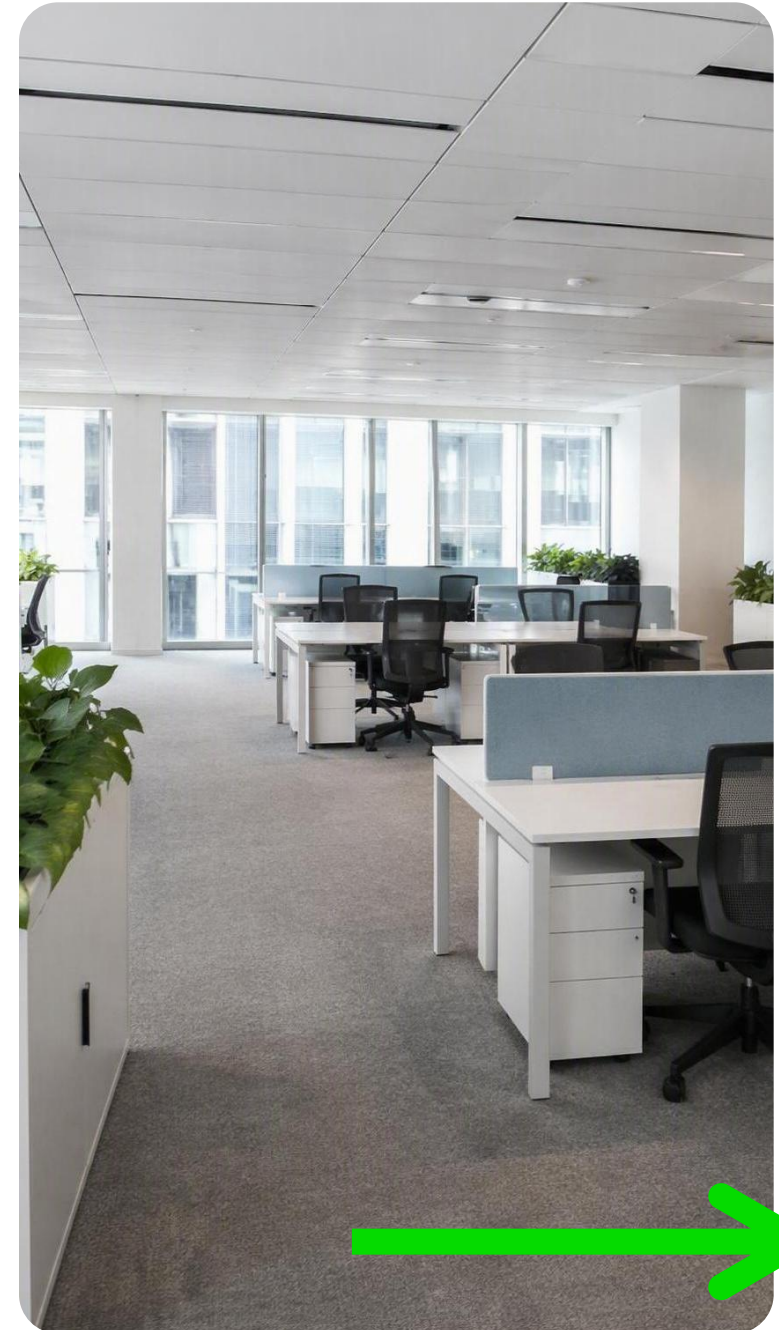
ROI-Berechnung

1) Optimierung der Büroflächen

Die Auslastung steigt von 56 % auf 75 %. Daraus ergibt sich ein benötigter Flächenfaktor von:
 $56 \% \div 75 \% \approx 0,747 \rightarrow$ Es werden nur noch 74,7 % der aktuellen Bürofläche benötigt

- Frei werdende Fläche: $24.000 \text{ m}^2 \times 25.3\% = 6.072 \text{ m}^2$
- Mietkosteneinsparung: $6.072 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = 1,82 \text{ Mio. €}$
- Betriebskosteneinsparung: $6.072 \text{ m}^2 \times 65 \text{ €/m}^2 = 0,40 \text{ Mio. €}$

Hinweis: Kleinere Standorte werden in dieser Phase nicht berücksichtigt. Datenqualität und Flexibilität der Mietverträge unterscheiden sich hier stark. Daraus ergibt sich zusätzliches, aktuell nicht berücksichtigtes Potenzial.



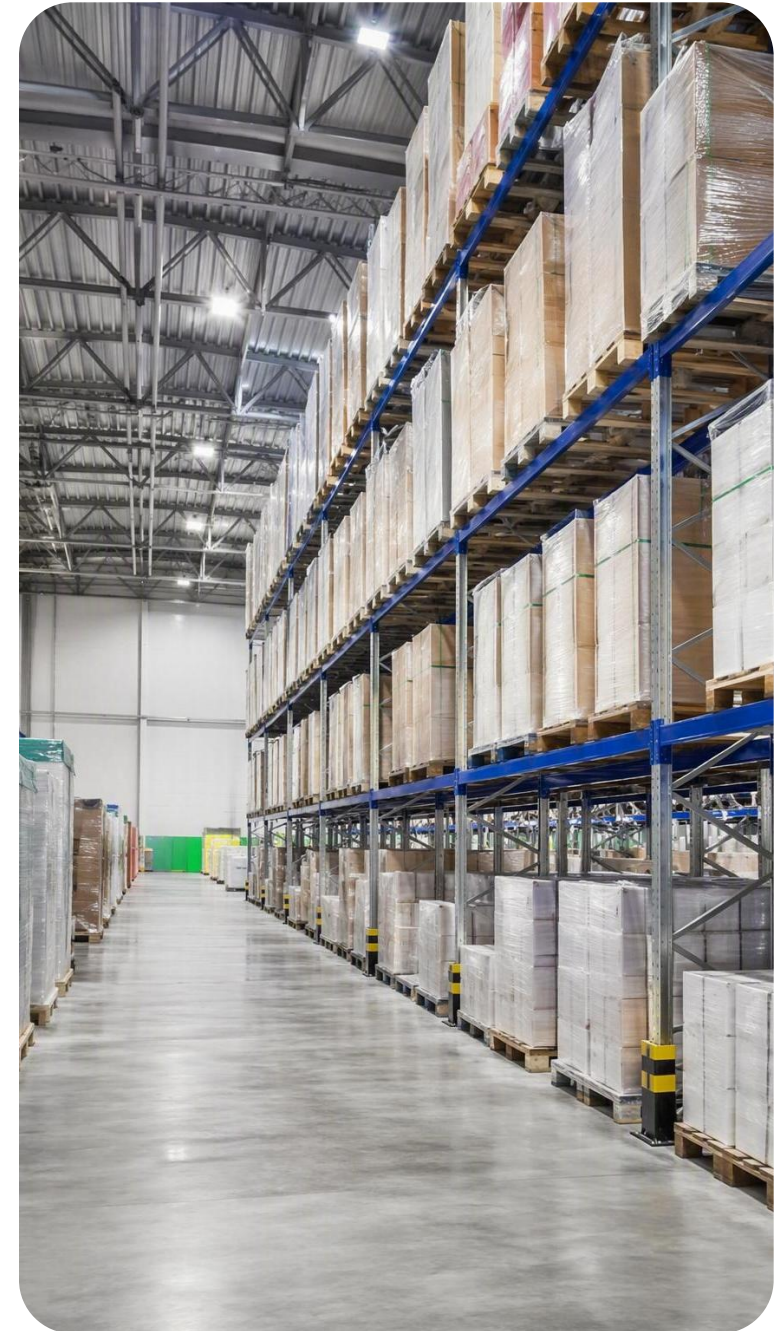
ROI-Berechnung

2) Anpassung der Distributionszentren

Die Auslastung steigt von **75 %** auf **83 %**, benötigter Flächenfaktor:

$75 \% \div 83 \% \approx 0,904 \rightarrow$ benötigt 90,4 % der aktuellen Fläche $\rightarrow$ dies **setzt 9,64 % frei**

- Angewendet auf 40.000 m^2 , $\times 9,64 \% = \mathbf{3.856 \text{ m}^2}$
- Mietkosteneinsparung Distributionszentren: $3.856 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = \mathbf{0,39 \text{ Mio. €}}$
- Betriebskosteneinsparung Distributionszentren: $3.856 \text{ m}^2 \times 65 \text{ €/m}^2 = \mathbf{0,25 \text{ Mio. €}}$



ROI-Berechnung

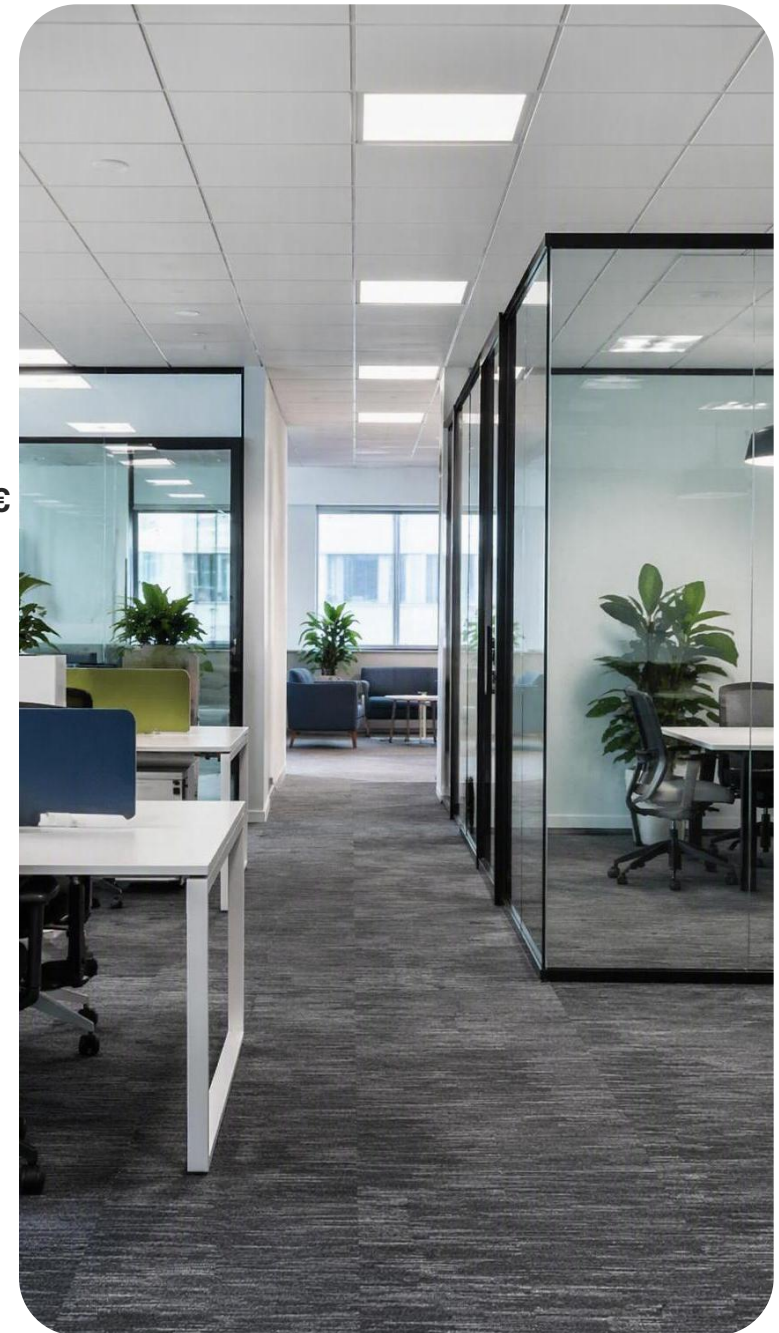
3) Freigesetzte Flächen: Kosteneinsparung und Mieteinnahmen

Gesamter Mietwert der freigesetzten Flächen: **1,822 Mio. € + 0,386 Mio. € = 2,208 Mio. €**

Gesamter Betriebskostenwert der freigesetzten Flächen: **0,395 Mio. € + 0,251 Mio. € = 0,646 Mio. €**

- **Mietkosteneinsparung** aufgegebene Flächen: $50 \% \times 2,208 \text{ Mio. €} = \mathbf{1,104 \text{ Mio. €}}$
- **Betriebskosteneinsparung** aufgegebene Flächen: $50 \% \times 0,646 \text{ Mio. €} = \mathbf{0,323 \text{ Mio. €}}$
- **Mieteinnahmen:** $50 \% \times 2,208 \text{ Mio. €} \times 70 \% = \mathbf{0,773 \text{ Mio. €}}$

Hinweis: Aufgegebene und vermietete Flächen schließen sich gegenseitig aus. Kein Quadratmeter erzeugt gleichzeitig eine Mietkosteneinsparung und Mieteinnahmen. Bei angemieteten Flächen, die weitervermietet werden, laufen Miete und Betriebskosten beim Untermieter weiter; das Modell erfasst hier nur die Mieteinnahmen. Bei Flächen im Eigentum entfällt diese Weiterzahlung, da keine eigene Miete anfällt.



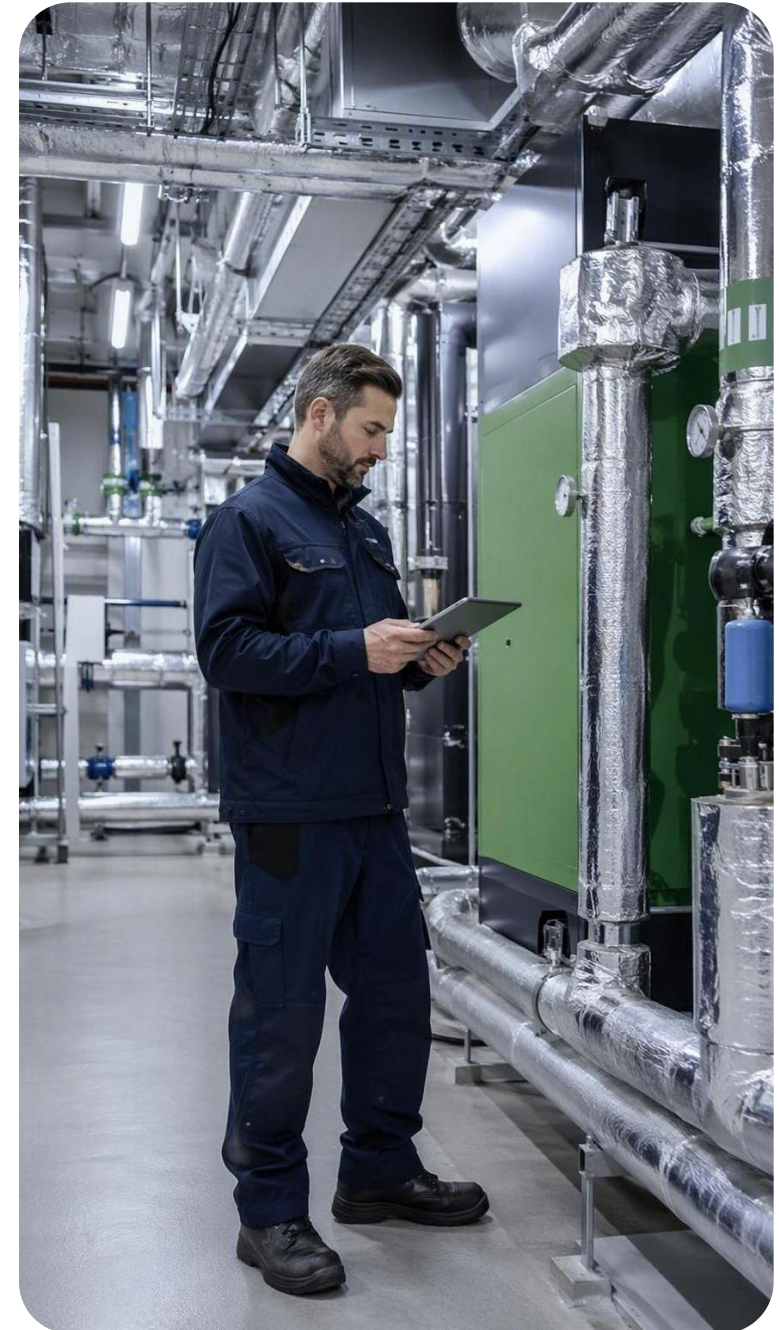
ROI-Berechnung

4) Effizienzsteigerung bei Betrieb und Instandhaltung

8 % auf die verbleibenden Betriebskosten

- Verbleibende Fläche: $164.000 \text{ m}^2 - 9.928 \text{ m}^2 = \mathbf{154.072 \text{ m}^2}$
- Verbleibende Betriebskosten: $154.072 \text{ m}^2 \times 65 \text{ €/m}^2 = \mathbf{10,01 \text{ Mio. €}}$
- 8 % Effizienzsteigerung = **0,801 Mio. €**

Hinweis: Die Effizienzsteigerung von 8 % ist eine bewusst konservative, portfolioweite Annahme. Einsparungen entstehen überwiegend in steuerbaren operativen Kostenarten wie Energie, Reinigung und Instandhaltung, weniger bei festen Positionen wie Verwaltung, Grundsteuer und Versicherung. Die tatsächlichen Effekte variieren je nach Portfolio und Instandhaltungsstrategie.





ROI-Berechnung

5) Reduktion von Mietverlusten

0,5 % auf die verbleibende Miete

- Verbleibende Miete: 31,20 Mio. € – 1,104 Mio. € = **30,096 Mio. €**
(Miete für vermietete Flächen wird weiterhin gezahlt)
- 0,5 % Einsparung = **0,150 Mio. €**

Hinweis: Mietverluste entstehen z. B. durch verpasste Kündigungsoptionen, automatische Verlängerungen zu ungünstigen Konditionen, nicht geprüfte Nebenkosten oder fehlerhafte Mietzahlungen.





ROI-Berechnung

6) ROI-Kennzahlen

- Nettogehaltsvorteil: **2,55 Mio. €**
- Amortisationszeit (nach Go-live): $1,8 \text{ Mio. €} \div 2,551 \text{ Mio. €} \approx 0,71 \text{ Jahre}$, **rund 8,5 Monate**
- Kapitalwert über 5 Jahre (10 %): **7,87 Mio. €**
- Rund **6,1 %** Reduktion der jährlichen Belegungskosten

Werttreiber	Jährlicher Beitrag
Mietkosteneinsparungen gesamt	1,104 Mio. €
Betriebskosteneinsparungen gesamt	0,323 Mio. €
Mieteinnahmen	0,773 Mio. €
Effizienzsteigerung Betriebskosten	0,801 Mio. €
Reduktion von Mietverlusten	0,150 Mio. €
Brutto-Jahresvorteil	3,151 Mio. €
Jährliche Subscription-Kosten	(0,600 Mio. €)
Netto-Jahresvorteil	2,551 Mio. €

Hinweis: Die Amortisations- und Kapitalwertzahlen zeigen die jährliche Situation, nachdem die Portfolioziele erreicht wurden.

