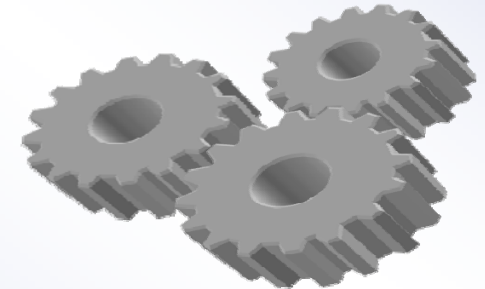


Unternehmenssteuerung in komplexen Märkten

Unternehmensentwicklung auf der Grundlage belastbarer Informationen



- Unternehmensvorstellung
- **Projektfahrplan**
- **Objektbegehung**
- **Portfoliomanagement**
- **Deckungsbeitragsrechnung**
- **Investitionsplanung**
- **Einteilung in Jahresscheiben**
- **Objektklassifizierung**
- **Planbilanz & -GuV**
- **Archimedes**



- Die BEAconsult GmbH ist aus der CalConsulting GmbH hervorgegangen. Gemeinsam mit ihren Kooperationspartnern deckt sie das gesamte Spektrum Immobilienwirtschaftlicher Beratung ab
- Der Betätigungsschwerpunkt liegt in der Entwicklung von Immobilien- und Informationsmanagementsystemen. (z.B. Portfoliomanagement, Investitionsrechnung, Risikomanagement)
- Die Systeme der CalConsulting GmbH und Ihrer strategischen Partner dienen der zukunftsorientierten Ausrichtung von Immobilienunternehmen.

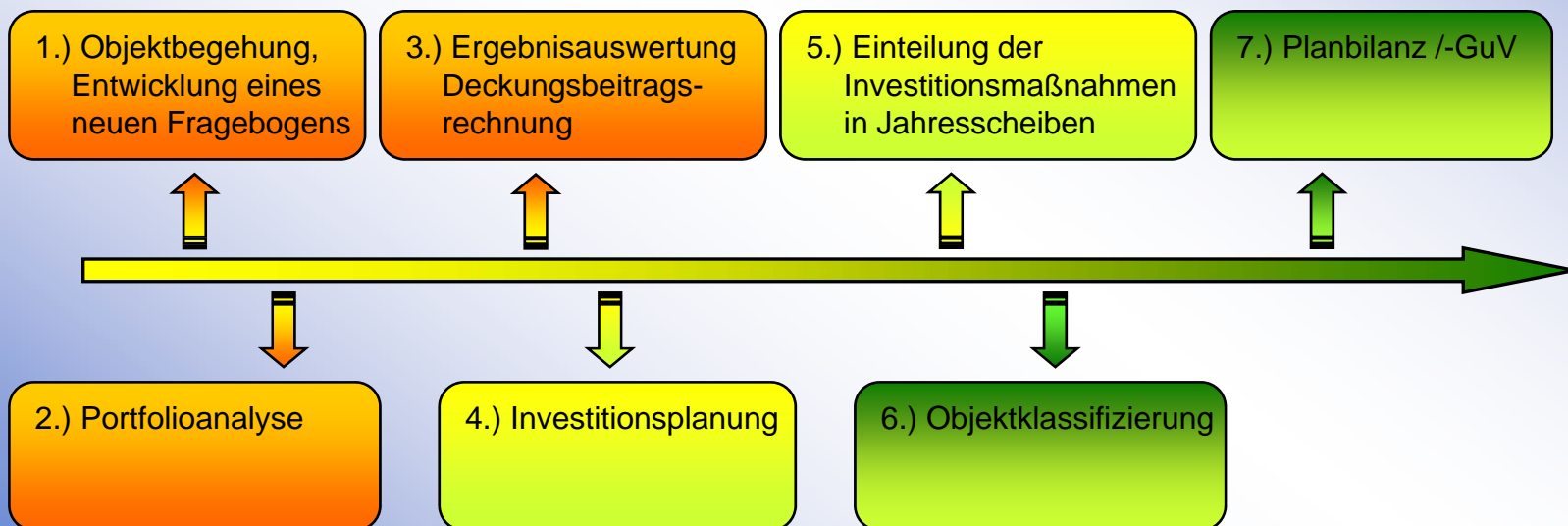


- Die Systeme der Beaconsult sind seit mehreren Jahren im wohnungswirtschaftlichen Einsatz und unterliegen der permanenten Anpassung um den komplexen Marktanforderungen zu entsprechen.
- Die Systementwicklungen werden von Seiten der Wirtschaftsprüfungsgesellschaften ständig kontrolliert und bieten somit eine feste Grundlage für zukünftige wohnungswirtschaftliche Entscheidungen.
- Die Verbände der Wohnungswirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V., Rheinland Westfalen e.V. und der Genossenschaftsverband Nordrheinwestfalen haben durch Hinweise und Veränderungsvorschläge die Entwicklung der Systeme unterstützt.



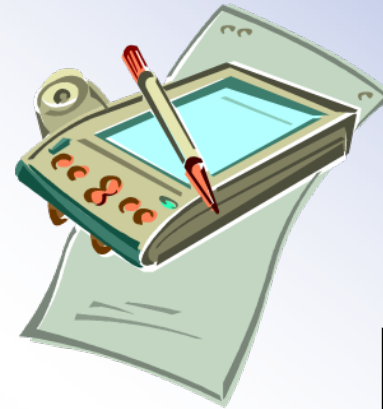
Archimedes

Projektfahrplan:



1. Objektbegehung

- Besichtigung aller Objekte
- Erweiterung oder Erstellung eines Mikrostandortfragebogens
- Datenerhebung aus den Teilbereichen:
 - Entfernungen
 - Einschätzung Quartier
 - Qualität des Wohnumfeldes
 - Infrastruktur



1. Objektbegehung (Detailübersicht Erhebung)

Entfernungen:

- Entfernung zum Zentrum
- Verwaltungssituation

Infrastruktur:

- Ärzte- und Apothekenversorgung
- ÖPNV-Anbindung
- Schul- und Kigaversorgung
- Einrichtungen im Bereich Kultur und Freizeit
- Spielplätze
- Nahversorgung



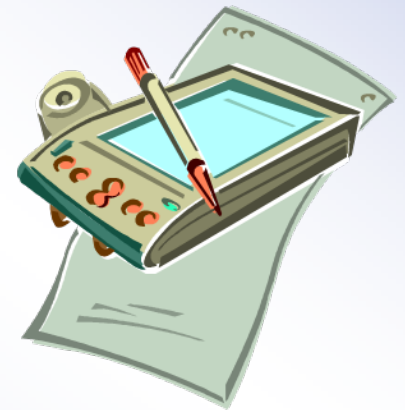
1. Objektbegehung (Detailübersicht Erhebung)

Qualität des Wohnumfeldes

- Immissionsbelastung
- Freqventierter Verkehrsbereich
- Grünflächenanteil
- Parkmöglichkeiten
- Außenanlagen
- Mietermix im näheren Umfeld
- Naherholungsmöglichkeiten

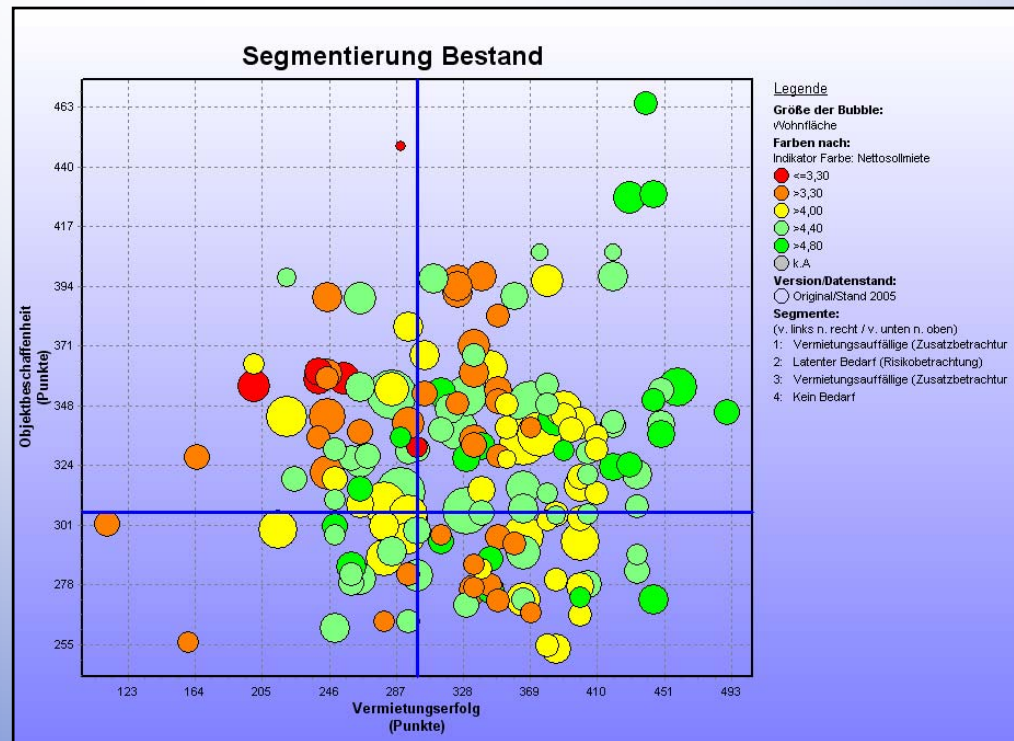
Einschätzung Quartier

- Bebauung im Umfeld
- Einschätzung Wohnlage
- Geschossigkeit im Umfeld
- Optischer Eindruck des Quartiers
- Problemaspekte im Umfeld



2. Portfoliomanagement

- Bewertung der Objekte hinsichtlich Vermietungserfolg, Objektzustand und Standort
- Segmentzuordnung der Objekte basierend auf den erreichten Punktwerte



2. Portfoliomanagement

- Klassifizierung der Objektlagen anhand der Ergebnisse des Portfoliomanagements und der Objektbegehungen
- Die Einteilung wird nach folgenden Klassen vorgenommen:
 - **A-Lage:** - hohe Zukunftsfähigkeit
- hoher Wohnwert
- Bevorzugtes Stadtquartier
 - **B-Lage:** - durchschnittliches Wohnquartier
- Zukunftsfähigkeit gesichert
 - **C-Lage:** - unterdurchschnittliches Wohnquartier
- Zukunftsfähigkeit des Objektes nicht gesichert

3. Deckungsbeitragsrechnung

- Ermittlung der Deckungsbeitragstufen DB I, II und III aller Objekte
- Objekte mit negativen Deckungsbeitrag werden der weiteren Betrachtung unterzogen

ONSULT BEA Gesamtauswertung A01 VE Kennzahl	Durchschnitt 3 Jahre				2008				2009			
	DB I	DB II	DB III	Liquidität	DB I	DB II	DB III	Liquidität	DB I	DB II	DB III	Liquidität
Vohwinkeler Str. 208	3,87	-4,55	-5,15	-4,55	4,11	-4,14	-4,74	-4,14	3,87	-4,55	-5,15	-4,55
Vohwinkeler Str. 210	0,63	-7,79	-8,39	-7,79	0,87	-7,38	-7,98	-7,38	0,63	-7,79	-8,38	-7,79
Vohwinkeler Str. 212	4,59	-3,81	-4,41	-3,81	4,83	-3,40	-4,00	-3,40	4,59	-3,80	-4,40	-3,80
Gartenstr. 3	22,38	13,11	13,11	13,11	22,62	13,54	13,54	13,54	22,38	13,11	13,11	13,11
Gartenstr. 5	28,26	18,96	18,96	18,96	28,50	19,38	19,38	19,38	28,26	18,96	18,96	18,96
Gartenstr. 8	26,57	18,27	18,27	18,27	26,81	18,67	18,67	18,67	26,57	18,27	18,27	18,27
Hospitalstr. 3	5,54	-2,57	-2,57	-2,57	5,78	-2,17	-2,17	-2,17	5,54	-2,57	-2,57	-2,57
Hospitalstr. 9	12,33	5,03	4,94	4,94	12,68	5,52	5,43	5,43	12,34	5,03	4,94	4,94
Weststr. 6	6,77	-1,15	-1,18	-1,18	7,04	-0,73	-0,76	-0,76	6,78	-1,15	-1,17	-1,17
Pfalzgrafenstr. 38	40,20	29,40	29,40	29,40	40,44	29,85	29,85	29,85	40,20	29,40	29,40	29,40
Pfalzgrafenstr. 40	38,99	28,23	28,20	28,20	39,27	28,72	28,69	28,69	38,99	28,23	28,20	28,20
Ravensberger Str. 131	18,34	6,80	6,80	6,80	18,58	7,27	7,27	7,27	18,34	6,80	6,80	6,80
Ravensberger Str. 133	14,43	2,61	2,58	2,58	14,70	3,11	3,08	3,08	14,43	2,61	2,59	2,59
Ravensberger Str. 135	17,27	9,40	9,32	9,32	17,60	9,89	9,81	9,81	17,27	9,40	9,33	9,33
Ravensberger Str. 137	14,71	3,19	3,12	3,12	15,02	3,74	3,67	3,67	14,71	3,20	3,13	3,13
Ravensberger Str. 139	16,52	5,14	5,04	5,04	16,88	5,72	5,62	5,62	16,52	5,14	5,04	5,04
Nathrather Str. 31	5,43	-2,55	-2,55	-2,55	5,67	-2,15	-2,15	-2,15	5,43	-2,55	-2,55	-2,55
Nathrather Str. 33	17,92	7,91	7,91	7,91	18,16	8,35	8,35	8,35	17,92	7,92	7,92	7,92
Nathrather Str. 35	18,24	8,36	8,34	8,34	18,51	8,82	8,80	8,80	18,24	8,36	8,34	8,34
Nathrather Str. 37	6,84	-2,18	-2,18	-2,18	7,08	-1,76	-1,76	-1,76	6,84	-2,17	-2,17	-2,17
Nathrather Str. 39	30,64	21,18	21,18	21,18	30,88	21,61	21,61	21,61	30,64	21,19	21,19	21,19
Nathrather Str. 41	26,76	18,25	18,25	18,25	27,00	18,66	18,66	18,66	26,76	18,25	18,25	18,25
Nathrather Str. 43	19,92	11,48	11,48	11,48	20,16	11,88	11,88	11,88	19,92	11,48	11,48	11,48
Nathrather Str. 45	24,45	14,94	14,94	14,94	24,69	15,37	15,37	15,37	24,45	14,95	14,95	14,95
Memeler Str. 48	-3,23	-11,60	-11,63	-11,63	-2,96	-11,16	-11,19	-11,19	-3,23	-11,60	-11,63	-11,63
Memeler Str. 50	20,56	9,13	9,13	9,13	20,80	9,60	9,60	9,60	20,56	9,13	9,13	9,13
Memeler Str. 52	19,72	7,48	7,48	7,48	19,96	7,96	7,96	7,96	19,72	7,48	7,48	7,48
Memeler Str. 54	15,76	5,60	5,56	5,56	16,04	6,09	6,05	6,05	15,76	5,61	5,56	5,56
Memeler Str. 56	-13,61	-21,98	-21,98	-21,98	-13,37	-21,57	-21,57	-21,57	-13,61	-21,97	-21,97	-21,97
Memeler Str. 41	6,91	-3,54	-3,54	-3,54	7,16	-3,09	-3,09	-3,09	6,91	-3,53	-3,53	-3,53
Memeler Str. 43	8,83	-1,04	-1,04	-1,04	9,07	-0,60	-0,60	-0,60	8,83	-1,03	-1,03	-1,03
Memeler Str. 45	2,71	-6,57	-6,57	-6,57	2,95	-6,14	-6,14	-6,14	2,71	-6,56	-6,56	-6,56
Memeler Str. 47	14,47	4,69	4,69	4,69	14,71	5,13	5,13	5,13	14,47	4,70	4,70	4,70
Memeler Str. 49	-7,13	-15,84	-15,84	-15,84	-6,89	-15,43	-15,43	-15,43	-7,13	-15,84	-15,84	-15,84
Memeler Str. 51	10,87	0,93	0,93	0,93	11,11	1,37	1,37	1,37	10,87	0,93	0,93	0,93
Memeler Str. 53	11,47	2,55	2,55	2,55	11,71	2,96	2,96	2,96	11,47	2,55	2,55	2,55
Am Dornloh 53	-7,28	-16,62	-18,69	-16,62	-7,04	-16,20	-16,26	-16,20	-7,28	-16,62	-18,69	-16,62
Am Dornloh 55	1,47	-7,87	-9,94	-7,87	1,71	-7,44	-9,51	-7,44	1,47	-7,87	-9,93	-7,87

3. Deckungsbeitragsrechnung

3.1 Beispielobjekt 1

Objektdaten (Ist-Zustand): Germanenstr. 27, 29, 29a

- **Straße/ Hausnummer:** Germanenstr. 27, 29, 29a
- **Wohnfläche:** 1.339,59 m²
- **Anzahl Wohnungen:** 18
- **Baujahr:** 1955
- **Nettosollmiete:** 53.135,52 €/p.a. (3,31€/m² mtl.)
- **Erlösschmälerung:**
- **Externe Instandhaltung:** 16.075,08 €/p.a.
- **Lageklassifizierung:** B
- **DB I:** - 4,92 €/m²
- **DB II:** - 13,71 €/m²



Objektzustand Beispielobjekt 1

Ermittlung des baulichen Objektzustandes am Beispiel von epigr

Gesamtbestand
 Gebäude

Übersicht
 Gebäudeinfo
 Geometrie
 Ist-Zustand
 Lebensdauer
 Planung
 Kosteninfo
 Bericht

Filterkriterium: Alle anzeigen

filtern nach: Alle anzeigen

VE	Adresse/Blockbez.
023	Abbruchstr. 44c
022	Abbruchstr. 47
024	Abbruchstr. 49
038	An der Meierei 57
052	An der Meierei 59
021	Aufbaustr. 126-130
029	Bergkirchallee 664
011	Berliner Eck 344
009	Buchenweg 7
016	Dammecker Ring 103-105
040	Deuterstr. 8-10
020	Fallener Weg 124
027	Friedensengelgasse 33
017	Giebereistr. 102-106
046	Goethestr. 74-86
013	Große Heide 776
041	Hadrianswall 17-21
048	Hammelkopfweg 87-89
049	Hammelkopfweg 91-95
044	Hauptstr. 37
031	Hillbillstr. 58
007	Hollywoodpfad 11
035	Huberbräustr. 2
037	Josefsweg 15-17
042	Kolosseum 22
047	Kopfeckallee 77
028	Lindenstr. 3
032	Maiglöckchenallee 81-116
039	Mariandlgasse 34
043	Mauerstr. 44
014	Mauerwandweg 66
015	Mosesweg 54
010	Mustergasse 1

45 Gebäude

024 Abbruchstr. 49

Allgemeine Gebäudeinformation

VE/WIE: 024	Postleitzahl: 23298
UE:	Ort: Hommelskirchen
Baujahr: 1956	Eigentümer: CalCon Holding GmbH
Betreuer:	

Honor.+NK: 15,0 %	Name	Wert
Baukost.ind.: 104,80	Für das Gebäude	
Baust.größe: günstig	Preis für die für	
Arbeitsbed.: mittel	Preis für die nicht	
Zugänglich.: mittel	Vermietungspoten	
	Verwaltungskoste	
	Mietausfallrisiko	

epigr-Gebäudeinformation

Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf:

absolut: 275.700 €	Vermietbarefläche: 1368,00 m²
pro m²: 201,54 €/m²	Gew.-Fläche: 0,00 m²
Eingriffstiefe:	Anzahl WE: 24

Szenarien	Kosten [€]
Begehung	275.700
1	0
2-k	25.400
2-m	140.900
2-l	0
3-k	0

kein Foto

◀ 0/0 ▶

Begehung

☑ Begehung

4. Investitionsplanung

4.1. Beispielobjekt 1

Kennzahlen:

- Investitionsbetrag: 260 T€
- Nettosollmiete aktuell: 3,31 €/m²
- Diskontierungszins: 5,5 %
- Instandhaltungskosten vor Invest: 20 €/m²
- Instandhaltungskosten nach Invest: 12 €/m²
- Nutzungsdauer: 40 Jahre
- Mietspiegelwert: 5,1 €/m²

Investitionsrechnung Jahr: 2009

248-5/7 Germanenstr. 27, 29, 29a

Werte | Stammdaten | Info

Auswertung

	Liegenlassen	Handeln
Ertragswert (WertV)	0	0
Objektwert (DCF)	602,51	880,46
Investitionskapitalwert	17,95	

Kompensationsmöglichkeiten:
Miete von 3,31 €/m² um -0,06 € (-1,8%) auf 3,25 €/m² A **setzen**

Restnutzungsdauer Invest: 36

Ausgangswerte

Sollmiete T€ p.a. (3,31 €/m ²)	53,24
Fläche [m ²]	1339,59
Einheiten [Anzahl]	18

Invest & Finanzierung

Investitionsbetrag [T€]	260
Eigenkapital [T€]	210
kalkulatorische Zinsen EK [%]	5,5
Fremdkapital [T€]	50
FK Zinssatz [%]	4
Anfangstilgung [%]	1

Barwertfaktoren

	ohne Invest	m. Invest
Restnutzungsdauer	40	40
Diskontierungssatz %	5,5	
Verzinsung Alternativanlage %	5,5	

Grafische Auswertung

FCF
 Ergebnis
 Ebit

Bewirtschaftungskosten

	Liegenlassen	Handeln
Mietveränderungen €/m ² mtl	0	0
Erlösschmälerung (Leerstand) T€ p.a.	0	0
Instandhaltungskosten €/m ² p.a.	20	12
Sonstige Erträge T€ p.a.	0	0
Sonstiger Aufwand T€ p.a.	0	0
Abschreibungen auf Mietforderung T€	0	0
Änderung Inst.kosten T€	0	0
Verwaltungskosten [€/WE] p.a.	642	642

Ertragswert (WertV)

	ohne Invest	m. Invest
Bodenwert [€/m ²]	138,82	138,82
Grundstück [m ²]		
Liegenschaftszins %	0	0

Wohnfläche

Flächenänderung		m ²
Verkaufserlöse	0	T€

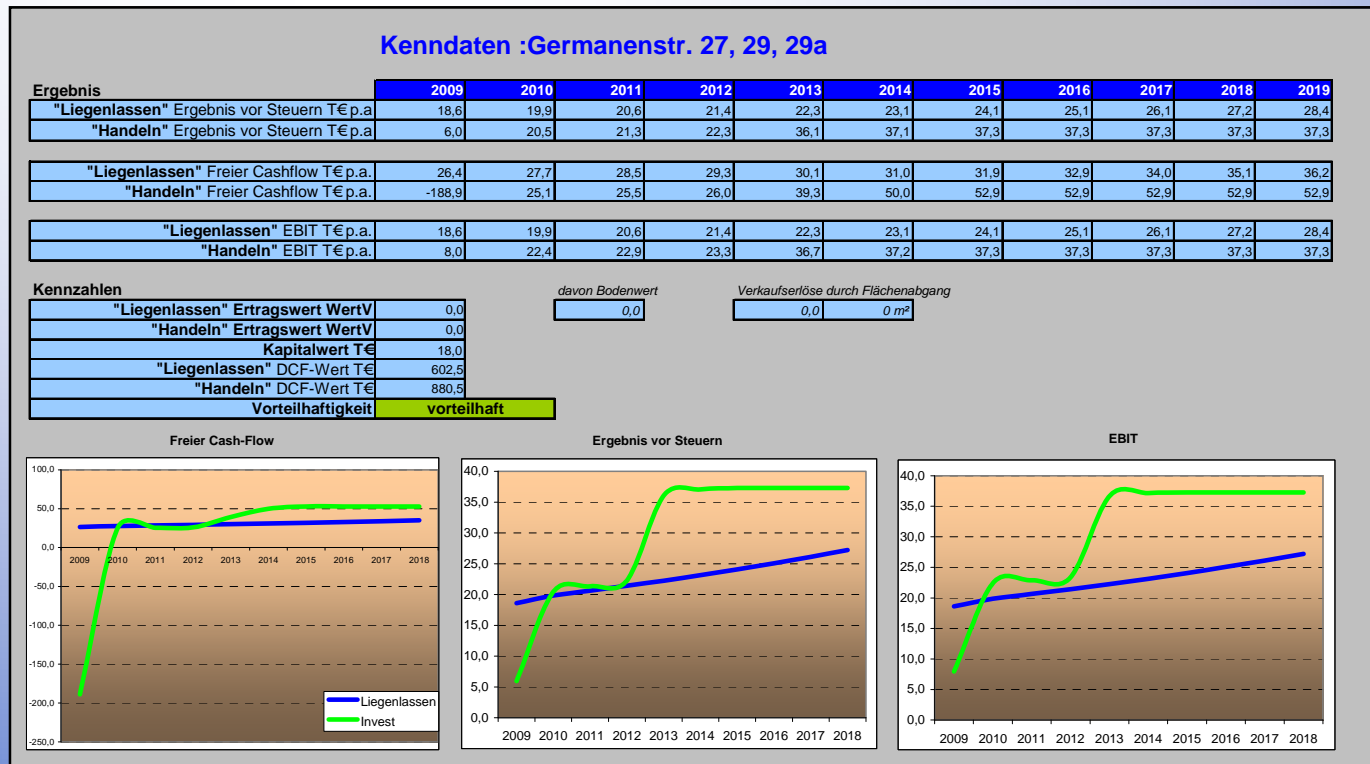
OPI Drucken Schließen

4. Investitionsplanung

4.1. Beispielobjekt 1

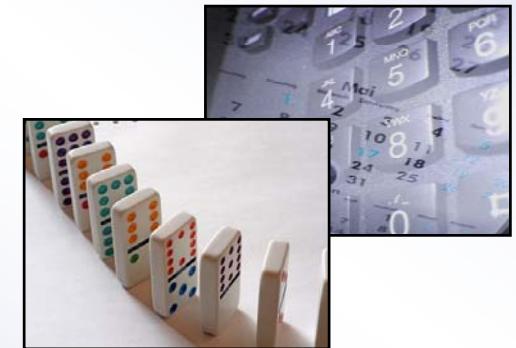
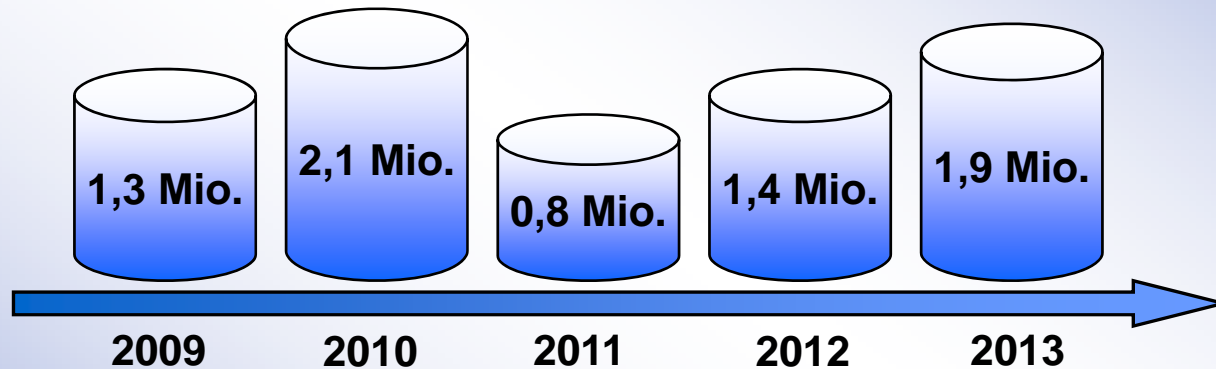
Ergebnis:

- Die Refinanzierung der erforderlichen Maßnahmen ist nur unter einer Anhebung der Nettosollmiete um 1,68 €/m² auf 4,99 €/m² gewährleistet.



5. Einteilung in Jahresscheiben

- Die ermittelten Investitionsbudgets werden entsprechend ihrer Dringlichkeit bzw. unter Berücksichtigung von baulichen Gesichtspunkten in einem ersten 5 Jahres Plan auf die Jahre 2009 bis 2013 verteilt



6. Objektklassifizierung

- Jedes Objekt wird unter Verwendung der Mikrostandortanalyse nach seiner Lage klassifiziert
- Hierbei wird folgende Einteilung vorgenommen:
 - Gut und Günstig Quartier
 - Modern und Variabel Quartier
 - Edel und Schick Quartier
- Die Klassifizierung dient der Festschreibung der Budgets für Wohnungsmodernisierungen
- Diesbezüglich wurden folgende Grenzwerte festgesetzt:
 - Gut und Günstig: €
 - Modern und Variabel: €
 - Edel und Schick: €



7. Planbilanz & -GuV

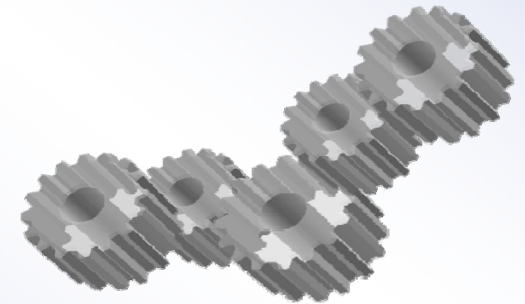
- Abbildung der geplanten Investitionsmaßnahmen in einer Planbilanz & -GuV für die nächsten 10 Jahre

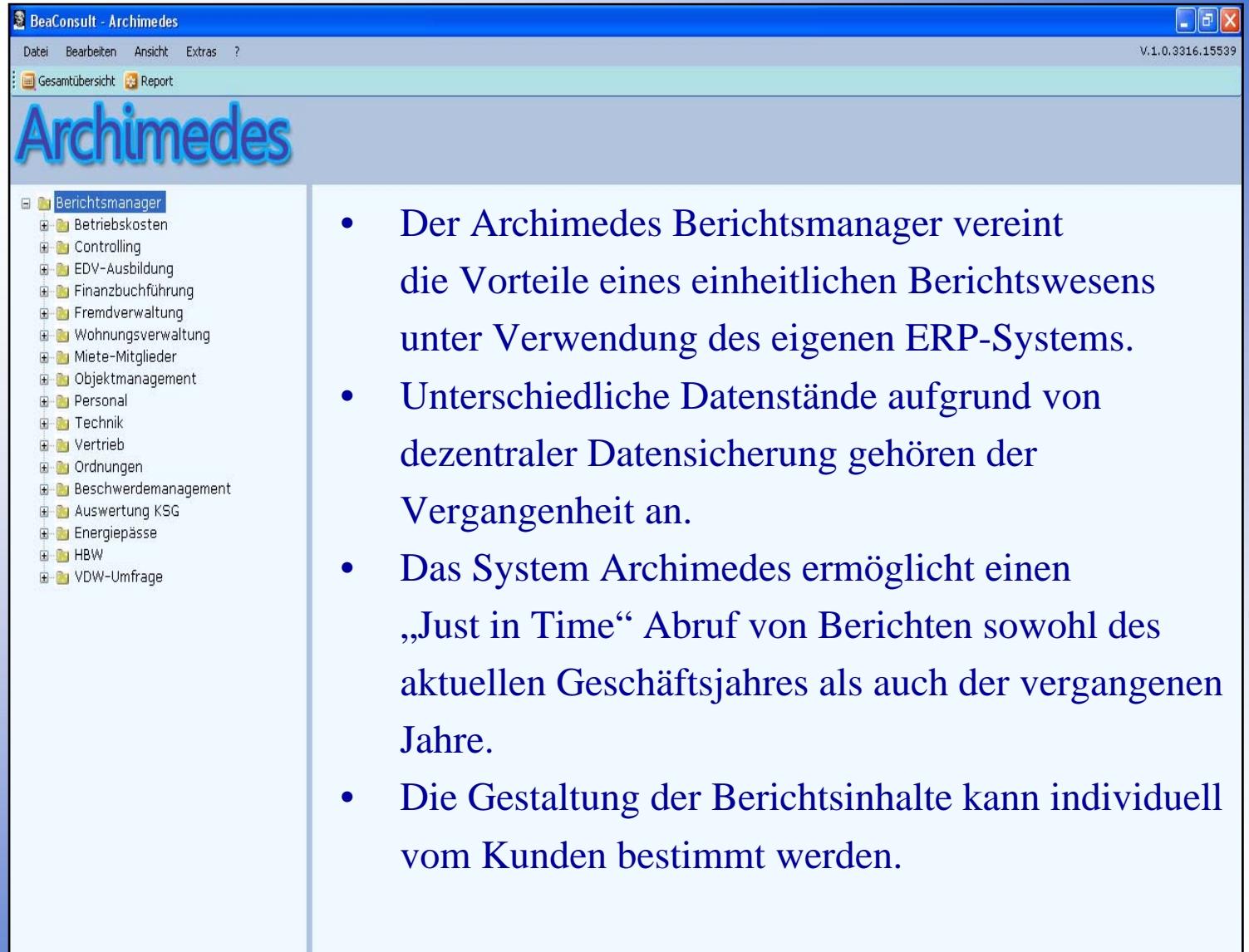
Bilanz zum 31.12.

Aktivseite	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
A. Anlagevermögen										
Immaterielles Anlagevermögen	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
Bestand Anlagevermögen in Wohngebäuden	91.368	88.173	85.073	82.066	79.149	76.320	73.575	70.913	68.331	65.826
Bestand sonstiges AV	18.737	18.405	18.080	17.760	17.445	17.137	16.833	16.535	16.243	15.955
Grundstücke Geschäfts- und andere Bauten	15.159	15.159	15.159	15.159	15.159	15.159	15.159	15.159	15.159	15.159
Grundstücke ohne Bauten	2.387	2.387	2.387	2.387	2.387	2.387	2.387	2.387	2.387	2.387
Grundstücke mit Bauten Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106
Summe Anlagevermögen	127.796	124.269	120.843	117.516	114.285	111.147	108.099	105.139	102.265	99.472
B. Umlaufvermögen										
Bauvorbereitungskosten	252	252	252	252	252	252	252	252	252	252
Finanzanlagen	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Unfertige Leistungen/andere Vorräte	12.587	12.587	12.587	12.587	12.587	12.587	12.587	12.587	12.587	12.587
Forderungen	577	563	549	535	522	509	496	484	472	460
Liquide Mittel	10.738	14.558	18.446	22.379	26.354	30.370	34.423	38.512	42.634	46.768
Summe Umlaufvermögen	24.179	27.985	31.859	35.778	39.740	43.742	47.783	51.859	55.969	60.111
C. Rechnungsabgrenzungsposten										
aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Bilanzsumme Aktivseite	151.978	152.257	152.705	153.297	154.028	154.892	155.885	157.001	158.237	159.586

Archimedes

- Der Archimedes Berichtsmanager vereint die Vorteile eines einheitlichen Berichtswesens unter Verwendung des eigenen ERP-Systems.
- Unterschiedliche Datenstände aufgrund von dezentraler Datensicherung gehören der Vergangenheit an.
- Das System Archimedes ermöglicht einen „Just in Time“ Abruf von Berichten sowohl des aktuellen Geschäftsjahres als auch der vergangenen Jahre.
- Die Gestaltung der Berichtsinhalte kann individuell vom Kunden bestimmt werden.





The screenshot shows the 'BeaConsult - Archimedes' application window. The title bar includes the application name and version 'V.1.0.3316.15539'. The menu bar contains 'Datei', 'Bearbeiten', 'Ansicht', 'Extras', and '?'. Below the menu bar, there are buttons for 'Gesamtübersicht' and 'Report'. The main content area features the 'Archimedes' logo and a tree view under the 'Berichtsmanager' folder. The tree view lists the following categories: Betriebskosten, Controlling, EDV-Ausbildung, Finanzbuchführung, Fremdverwaltung, Wohnungsverwaltung, Miete-Mitglieder, Objektmanagement, Personal, Technik, Vertrieb, Ordnungen, Beschwerdemanagement, Auswertung KSG, Energiepässe, HBW, and VDW-Umfrage.

- Der Archimedes Berichtsmanager vereint die Vorteile eines einheitlichen Berichtswesens unter Verwendung des eigenen ERP-Systems.
- Unterschiedliche Datenstände aufgrund von dezentraler Datensicherung gehören der Vergangenheit an.
- Das System Archimedes ermöglicht einen „Just in Time“ Abruf von Berichten sowohl des aktuellen Geschäftsjahres als auch der vergangenen Jahre.
- Die Gestaltung der Berichtsinhalte kann individuell vom Kunden bestimmt werden.

Bericht Leerstand

- Der Leerstandsbericht ermöglicht den Abruf der wesentlichen Leerstandskennzahlen für den gewählten Zeitraum in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Wohngemeinschaften.

The screenshot shows the Archimedes software interface. On the left is a navigation tree with categories like 'Berichtsmanager', 'Betriebskosten', 'Controlling', etc. The main area displays the 'Übersicht Leerstand Wohnungen' report. It includes filters for 'Anzeige von:' (09.12.2008), 'Zeitraum:', and 'Stadtteil:'. A summary table shows 'Anzahl' (8.966) and 'Fläche in m²' (524.223,48). Below this is a table of 'Anzahl der Wohnungen-Einheiten gruppiert nach Leerstandszeitraum und Stadtteil' with columns for 'Aktuell', 'Vorwoche', and 'Differenz'. At the bottom, a 'Gesamtübersicht' table lists individual units with columns for 'Stadtteil', 'VE-Nr.', 'ME-Nr.', 'Zimmer', 'Fläche', 'Etage', 'Vermieter', and 'Verwalter'.

Anzahl	Fläche in m²
8.966	524.223,48

	Aktuell	Vorwoche	Differenz
Leerstand nach Anzahl Wohnungen	0	359	-359
Leerstand nach Fläche in m²:	24.130,01	24.130,01	0
Prozentualer Leerstand nach Anzahl Wohnungen	0,00	4,00	-4
Prozentualer Leerstand nach Fläche in m² :	4,60	4,60	0

Stadtteil	VE-Nr.	ME-Nr.	Zimmer	Fläche	Etage	Vermieter	Verwalter
Penzlin	40203	23	2	48,75	4	Mahlke, Marianne	Rückert, Rita
Penzlin	40203	40	2	60,02	4	Mahlke, Marianne	Rückert, Rita
Penzlin	40203	31	2	48,44	4	Mahlke, Marianne	Rückert, Rita
Penzlin	40204	24	2	50,95	4	Mahlke, Marianne	Rückert, Rita
Penzlin	40204	31	2	61,96	4	Mahlke, Marianne	Rückert, Rita
Golchen	40401	3	2	64,21	1	Mahlke, Marianne	Rückert, Rita
Penzlin	40205	17	4	75,00	1	Mahlke, Marianne	Rückert, Rita
Penzlin	40205	23	3	60,00	4	Mahlke, Marianne	Rückert, Rita
Penzlin	40205	16	2	49,00	4	Mahlke, Marianne	Rückert, Rita
Penzlin	40205	5	2	49,00	3	Mahlke, Marianne	Rückert, Rita

Objektübersicht

- Für jedes Vermietungsobjekt kann eine detaillierte Übersicht aufgerufen werden. Neben den Informationen zu Stamm- und kaufmännischen Daten werden auch die zugehörigen Objektfotos und Grundrisse dargestellt.

Detailübersicht Mieteinheit 10003-27

Objektübersicht

VE-Nummer: Adresse:
 Wohnungsnummer: Stadtteil:

Stammdaten

Baujahr: Nutzungsart:
 Gebäudeart:
 Haustyp: Objektfläche: m²

Anzahl Wohneinheiten: Wohnfläche: m²
 Anzahl Gewerbeeinheiten: Gewerbefläche: m²
 Anzahl Sonstiges: Sonstige Fläche: m²


Kaufmännische Daten

Nettosollmiete Wohnen: €/m² €/p.a.
 Nettosollmiete Gewerbe: €/m² €/p.a.
 Nettosollmiete Sonstiges: €/m² €/p.a.

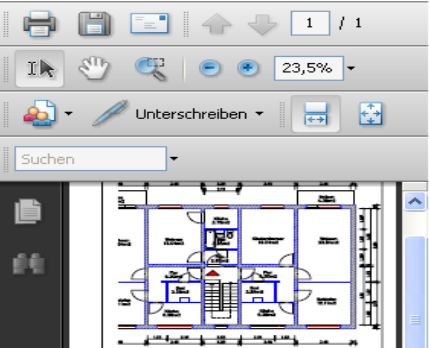
Erlösschmälerung Leerstand Wohnen: €/m² €/p.a.
 Erlösschmälerung Leerstand Gewerbe: €/m² €/p.a.
 Erlösschmälerung Leerstand Sonstiges: €/m² €/p.a.

Erlösschmälerung Mietminderung Wohnen: €/m² €/p.a.
 Erlösschmälerung Mietminderung Gewerbe: €/m² €/p.a.
 Erlösschmälerung Mietminderung Sonstiges: €/m² €/p.a.

Objektfoto:



Grundriss:



Beschwerdemanagement

- Das Beschwerdemanagement ermöglicht neben einer ausführlichen Erfassung und Katalogisierung von Beschwerdefällen eine detaillierte Auswertung der Vorfälle. Des Weiteren können die vorliegenden Meldungen hinsichtlich ihres Bearbeitungsstandes jederzeit abgerufen werden.

Detailanzeige Meldung ✖

Meldung

Objekt

Objekt-Nr: <input type="text" value="10001"/>	Mieter: <input type="text" value="Erich Wolf"/>
Wohnung-Nr: <input type="text" value="1"/>	

Meldung

Datum: <input type="text" value="16.02.2009"/>	Zuständig: <input type="text" value="USW."/>
Meldeart: <input type="text" value="Brief"/>	Beheben bis: <input type="text" value="16.02.2009"/>
Beschwerdegrund: <input type="text" value="Ordnung Sauberkeit Si"/>	Zwischenbescheid: <input type="text" value="16.02.2009"/>
Anzahl Beschwerden: 0	Behoben am: <input type="text" value="16.02.2009"/>
<input type="checkbox"/> Mietminderung angedroht	Abschluss am: <input type="text" value="16.02.2009"/>
<input type="checkbox"/> Beschwerde anerkannt <input type="checkbox"/> Anerkannte Mietminderung	Kosten Mietminderung: <input type="text" value="..."/>
	Beseitigungskosten: <input type="text" value="..."/>

Beschreibung

Folgenachricht

Referenzen:



BEAconsult GmbH
Frankenstraße 227
45134 Essen

2. Deckungsbeitragsrechnung Beispiel 2

Objektdaten (Ist-Zustand): Germanenstr. 27, 29, 29a

- **Straße/ Hausnummer:** Hauptstr. 29
- **Wohnfläche:** 253,47 m²
- **Gewerbefläche:** 0 m²
- **Anzahl Wohnungen:** 5
- **Baujahr:** 1939
- **Nettosollmiete:** 9.550,74 €/p.a. (3,14 €/m² mtl.)
- **Erlösschmälerung:**
- **Externe Instandhaltung:** 3.041,64 €/p.a.
- **Lageklassifizierung:** C
- **DB I:** - 18,04 €/m²
- **DB II:** - 30,96 €/m²



Objektzustand Beispielobjekt 1

Ermittlung des baulichen Objektzustandes am Beispiel von epigr

Gesamtbestand
 Gebäude

Übersicht
 Gebäudeinfo
 Geometrie
 Ist-Zustand
 Lebensdauer
 Planung
 Kosteninfo
 Bericht

Filterkriterium: Alle anzeigen

filtern nach: Alle anzeigen

VE	Adresse/Blockbez.
023	Abbruchstr. 44c
022	Abbruchstr. 47
024	Abbruchstr. 49
038	An der Meierei 57
052	An der Meierei 59
021	Aufbaustr. 126-130
029	Bergkirchallee 664
011	Berliner Eck 344
009	Buchenweg 7
016	Dammecker Ring 103-105
040	Deuterstr. 8-10
020	Fallener Weg 124
027	Friedensengelgasse 33
017	Giebereistr. 102-106
046	Goethestr. 74-86
013	Große Heide 776
041	Hadrianswall 17-21
048	Hammelkopfweg 87-89
049	Hammelkopfweg 91-95
044	Hauptstr. 37
031	Hillbillstr. 58
007	Hollywoodpfad 11
035	Huberbräustr. 2
037	Josefsweg 15-17
042	Kolosseum 22
047	Kopfeckallee 77
028	Lindenstr. 3
032	Maiglöckchenallee 81-116
039	Mariandlgasse 34
043	Mauerstr. 44
014	Mauerwandweg 66
015	Mosesweg 54
010	Mustergasse 1

45 Gebäude

024 Abbruchstr. 49

Allgemeine Gebäudeinformation

VE/WIE: 024	Postleitzahl: 23298
UE:	Ort: Hommelskirchen
Baujahr: 1956	Eigentümer: CalCon Holding GmbH
Betreuer:	

Honor.+NK: 15,0 %	Name	Wert
Baukost.ind.: 104,80	Für das Gebäude	
Baust.größe: günstig	Preis für die für	
Arbeitsbed.: mittel	Preis für die nicht	
Zugänglich.: mittel	Vermietungspoten	
	Verwaltungskoste	
	Mietausfallrisiko	

epigr-Gebäudeinformation

Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf:

absolut: 275.700 €	Vermietbarefläche: 1368,00 m²
pro m²: 201,54 €/m²	Gew.-Fläche: 0,00 m²
Eingriffstiefe:	Anzahl WE: 24

Plankosten Szenarienplanung:

Szenarien	Kosten [€]
Begehung	275.700
1	0
2-k	25.400
2-m	140.900
2-l	0
3-k	0

Begehung

Begehung
inspektionssystem

Maßnahmen Beispielobjekt 2

Festlegung der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

- Dachsanierung
- Fassadenerneuerung (WDVS)
- Balkonsanierung
- Keller

Notwendiges Budget: 110T€

3. Investitionsplanung Beispiel 2

Kennzahlen:

- Investitionsbetrag: 110T€
- Nettosollmiete aktuell: 3,14 €/m²
- Diskontierungszins: 5,5%
- Instandhaltungskosten vor Invest: 20€/m²
- Instandhaltungskosten nach Invest: 12€/m²
- Nutzungsdauer: 40 Jahre
- Mietspiegelwert: ? €/m²

Ergebnis:

- Die Refinanzierung der erforderlichen Maßnahmen ist nur unter einer Anhebung der Nettosollmiete um 2,91 €/m² auf 6,05€/m² gewährleistet.
- Aufgrund der nicht realisierbaren Erhöhung wurde für das Objekt eine Verkaufsstrategie gewählt

4. Investitionsplanung

- Jedes ausgewählte Objekt wird hinsichtlich seines Investitionsbedarfs analysiert
- Hierbei werden die verschiedensten Maßnahmen wie bspw.:
 - Wohnungsmodernisierung
 - Fassadenerneuerung (WDVS)
 - Dachsanierungen
 - Balkonsanierung

in Planspielen unter Verwendung einer Investitionsrechnung auf ihre Wirtschaftlichkeit geprüft

