

Portfolio-Nr.: 4003-01

Objektplanung & Investitionsrechnung

Sichere Planung mittels Ist-Integration

Das Modul Objektplanung & Investitionsrechnung ist eine Best Practice Lösung, die aus der jahrelangen Erfahrung mit Planungsmodellen aus den verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft heraus entstanden ist. Sowohl für die Planung von Bestandsobjekten als auch den Vertrieb von Immobilien steht hierbei eine breite Lösungs- und Funktionsvielfalt aus dem Hause PROMOS zur Verfügung.

Unabhängig vom gewünschten Planungsansatz und der Planungstiefe, wird von PROMOS stets eine vollständige Integration der Ist-Werte angestrebt, wodurch Planungen noch genauer und verlässlicher werden.

Verschiedene Grundfunktionalitäten werden im Rahmen des Moduls Objektplanung & Investitionsrechnung standardmäßig ausgeliefert. Dazu gehören u. a. die Simulation von Mieterträgen, Bewirtschaftungskosten und Abschreibungen über einen beliebigen Planungshorizont sowie die Möglichkeit zur manuellen Erfassung von zusätzlichen Planwerten, wie z. B. Baumaßnahmen. Darüber hinaus ist es möglich, verschiedene Szenarien (z. B. real, best und worst case) ebenso wie vollständige Finanzpläne und Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen je Wirtschaftseinheit darzustellen. Eine Auswertung kann in einem Microsoft® Excel-basierten Frontend erfolgen.

Ihr Nutzen

Sicherheit: Zur Steuerung eines Unternehmens ist eine verlässliche Planung unabdingbar. Mit dem Ansatz der Integration von Ist-Werten in die Objektplanung werden manuelle Schnittstellen komplett beseitigt und das produktive ERP-System wird zum Single Point of Truth.

Transparenz und Zeitersparnis: Durch die Ist-Integration entfallen für den objektverantwortlichen Asset Manager während der Planung unproduktive Arbeitsschritte, wie das Prüfen von aktuellen Mieten oder Betriebskostenvorauszahlungen, da diese automatisiert in die Planung übernommen werden. Der Planer kann sich also voll auf zukünftige und aktuell noch ungewisse Sachverhalte, wie z. B. die Miet- und Leerstandsentwicklung, konzentrieren.

Cash flow-Betrachtung (Vollständiger Finanzplan)

Kategorie	Beschreibung	Zeitraum											
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Erlösplan	Umsatz	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
	Nettoertrag	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
	Bruttoertrag	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
	Nettoertrag	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
	Bruttoertrag	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
	Nettoertrag	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
	Bruttoertrag	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
	Nettoertrag	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
	Bruttoertrag	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
	Nettoertrag	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Ausgabenplan	Umsatz	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
	Nettoertrag	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
	Bruttoertrag	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
	Nettoertrag	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
	Bruttoertrag	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
	Nettoertrag	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
	Bruttoertrag	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
	Nettoertrag	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
	Bruttoertrag	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
	Nettoertrag	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000

Darstellung eines vollständigen Finanzplans als Ergebnis der Investitionsrechnung

Referenzkunden

- ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
- Tectareal Property Management GmbH
- LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
- PATRIZIA Immobilien AG

Details zur Lösung

Das Herzstück der Objektplanung bildet ein Parameter-gestützter Rechenalgorithmus, welcher es ermöglicht, Simulationen durchzuführen, so z. B.

- eine Fortführung der Vertragskonditionen für jeden bestehenden Mietvertrag unabhängig von der Nutzungsart (Wohnen, Gewerbe, Stellplätze etc.),
- die Anpassung der Vertragskonditionen von Wohnimmobilien basierend auf den Grundlagen des §558 HGB,
- die Anpassung von Gewerbemietverträgen gemäß der hinterlegten Vertragskonditionen (Staffelmieten, Indexanpassungen, Options- und Kündigungsregeln etc.),
- eine Neuvermietungssimulation auf Basis der erwarteten Mietpreisentwicklung und der Parametervorgaben sowie
- eine Betriebskostensimulation.

Um darüber hinaus die Vorteilhaftigkeit einer Investition abschätzen zu können, wird aus den Simulationsergebnissen und der manuellen Pflege ein vollständiger Finanzplan erstellt. Mithilfe der Kennzahlen Kapitalwert (net present value), VoFi Eigenkapitalrendite sowie mittels des internen Zinsfuß werden sowohl die unterschiedlichen Szenarien innerhalb einer Wirtschaftseinheit als auch die Objektergebnisse verschiedener Wirtschaftseinheiten transparent und vergleichbar.

Weitere Informationen

- **Individualisierung:** Die offene Lösungsarchitektur des Moduls Objektplanung & Investitionsrechnung ermöglicht sowohl eine beliebige Erweiterbarkeit der genannten Grundfunktionen und Kennzahlen als auch die Anpassung der Planungen und Analysen auf Ihre individuellen Bedürfnisse.
- **Erweiterbarkeit:** Eine optimale Ergänzung zur Objektplanung ist das Modul Strategische Instandhaltungsplanung. Hierbei werden die Großinstandhaltungsmaßnahmen auf Basis der hinterlegten Instandhaltungsintervalle automatisiert berechnet. Damit wird der Entscheidungsprozess für oder gegen eine Investition optimal unterstützt und die übergeordnete Instandhaltungsstrategie angepasst.
- **Ganzheitlichkeit:** Es bietet sich an, die Objektplanung nicht losgelöst zu betrachten, sondern deren Ergebnisse in eine Gesamtunternehmensplanung (Kostenstellen- und/oder Profitcenter-Rechnung) einfließen zu lassen.

Zielanwendergruppe

- Asset Manager
- Portfolio Manager

Technische Voraussetzungen

- SAP® ERP
- SAP Business Warehouse (7.X)

Produkt online ansehen:



Unsere Hotline für Fragen:

☎ 0049-(0)30 24 31 17-0

PROMOS consult
Projektmanagement,
Organisation und Service
GmbH

Rungestraße 19
10179 Berlin

promos@promos-consult.de
www.openpromos.de