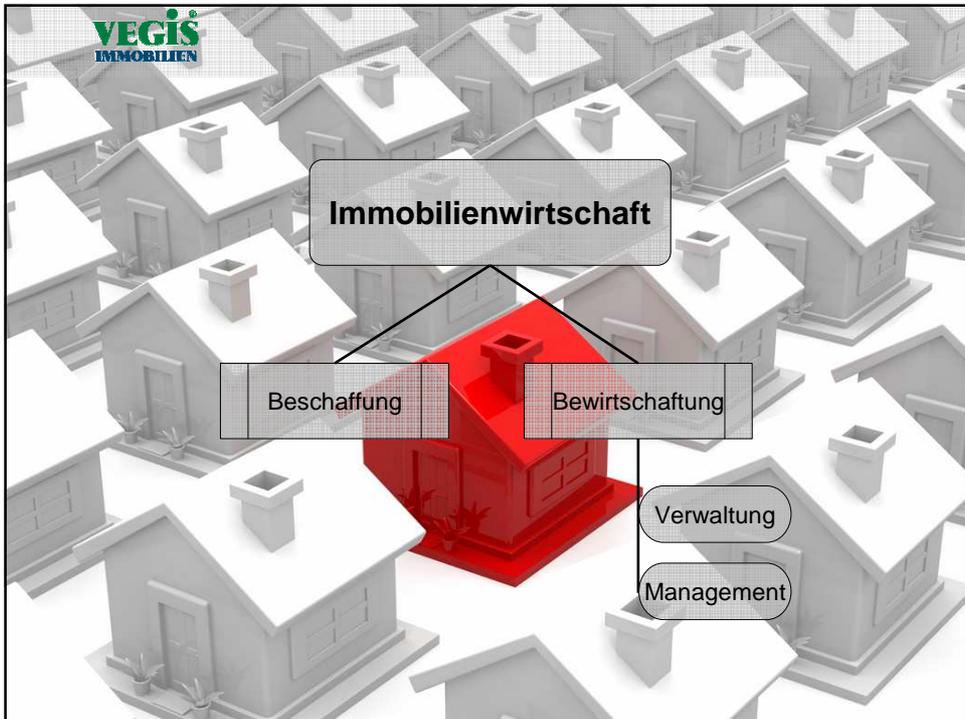
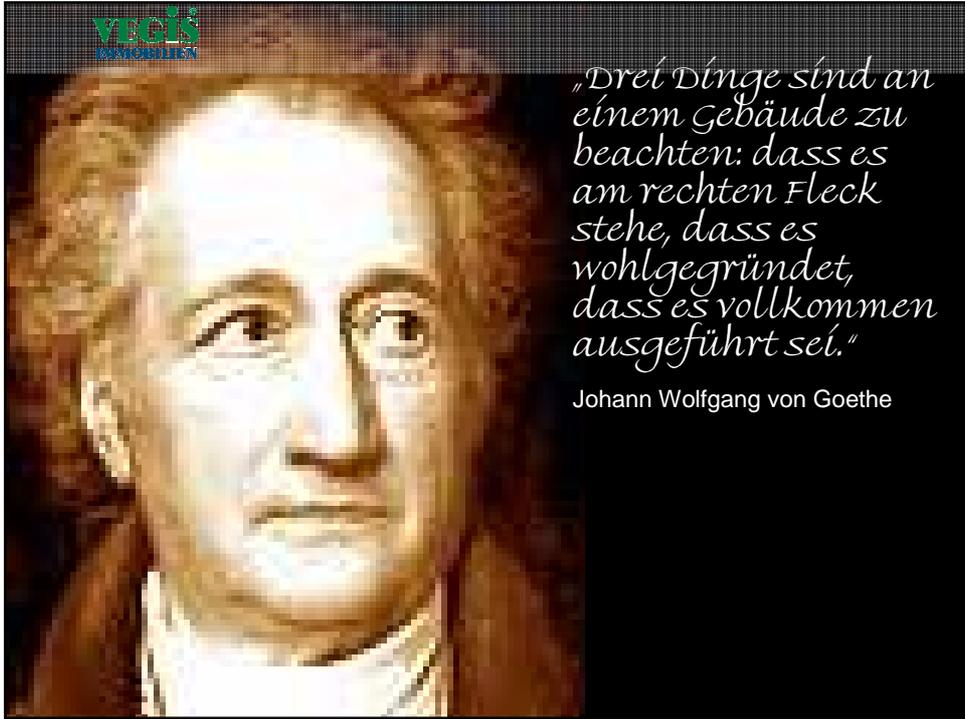






- ▶ Prokurist // Bereichsleiter West (bundesweit tätiges Unternehmen der Immobilienwirtschaft)
- ▶ 20 Jahre Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft // Immobilienmanagement
- ▶ Ass. Jur // Rechtsanwalt
- ▶ Immobilien-Consultant (IHK)
- ▶ Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)
- ▶ Immobilien-Ökonom (GdW)
- ▶ Lehrbeauftragter // Referent

Reinhardt Breier





Bürokratische Betrachtungsweise
Kurz- bis mittelfristiger Entscheidungshorizont
Denken in Technik- und Objektkategorien
Reaktiv
Techniker, Verwalter
Erfahrung und Reife der Mitarbeiter
Geringer/mittlerer Informations- und Organisationsgrad

...

Erwartung
Immobilienmanagement
aus Sicht des **Kunden**



VEGIS
IMMOBILIEN

Entscheidungsorientierte Betrachtungsweise
Langfristiger Entscheidungshorizont
Denken in Nutzer- und Portfoliokategorien
Proaktiv
Problemlöser, Strategie
Kreativität und Originalität der Mitarbeiter
Hoher Informations- und Organisationsgrad

...



VEGIS
IMMOBILIEN

Kunde?
Welcher Kunde?



The
customer
is **cat!**



The **customer**
is **king!**



„**Geld**“ sucht
Möglichkeit einer
rentablen **Investition**



Auswahl einer
geeigneten
Asset-Klasse



Investor/Eigentümer

braucht und **fragt nach:**

Investmanagement

Portfolio-Management

Asset-Management



Investor/Eigentümer

braucht und **fragt nach:**

Property-Management

Facility-Management



Investor/Eigentümer

braucht und **fragt nach:**

Objektmanagement

Gebäudemanagement

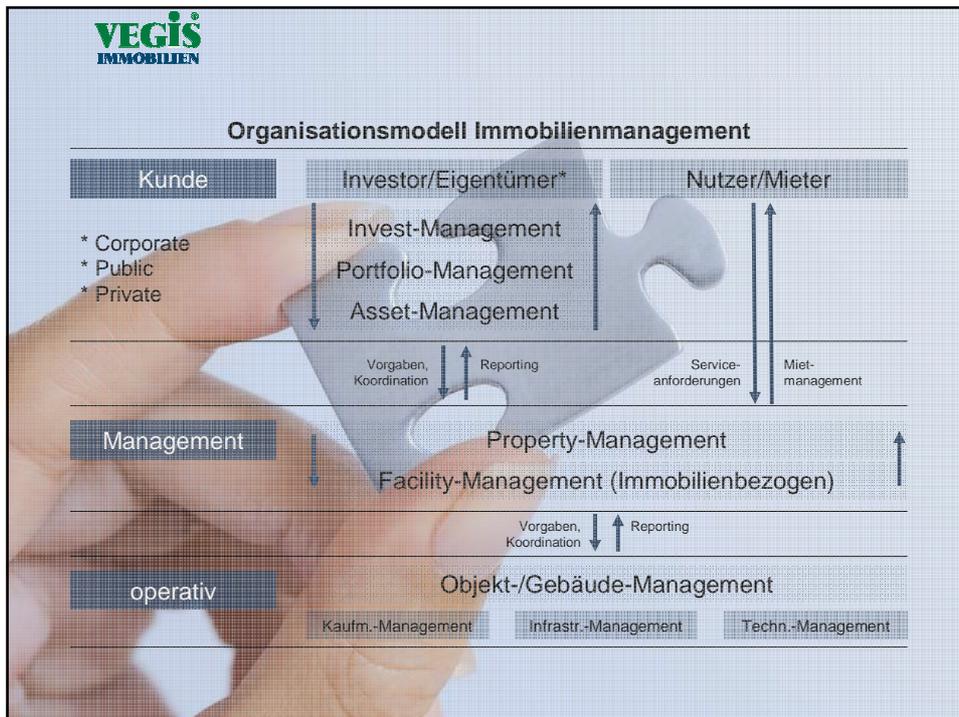
kaufm./techn./infrastr.



Investor/Eigentümer

braucht und **fragt nach:**

Immobilienmanagement!



VEGIS IMMOBILIEN

DEUTSCHE NORM August 2000

Gebäudemanagement		DIN
Begriffe und Leistungen		32736

ICS 01.040.03; 01.040.91; 03.080.99; 91.040.01

Betreiben und Bewirtschaften von Gebäuden

• **Technisches Gebäudemanagement**

• **Infrastrukturelles Gebäudemanagement**

• **Kaufmännisches Gebäudemanagement**

• **Flächenmanagement**

2 Begriffe

Für die Anwendung dieser Norm gelten die folgenden Begriffe:

2.1 Gebäudemanagement GM: Gesamtheit aller Leistungen zum Betreiben und Bewirtschaften von Gebäuden einschließlich der baulichen und technischen Anlagen auf der Grundlage ganzheitlicher Strategien. Dazu gehören auch die infrastrukturellen und kaufmännischen Leistungen.

42060 - 2010/05-25 15:17

GEFMA-Richtlinie 100-2 bietet ein lebenszyklusübergreifendes Leistungsspektrum für Facility Management (FM) auf der Grundlage der in GEFMA 100-1 dargestellten prozessorientierten Gliederungsstruktur, woraus ein anwendungsspezifisches FM-Leistungsspektrum erstellt werden kann. Entsprechende Hinweise für die Anwendung werden gegeben.

Gesamtheit aus

• **Facilities**

• **Services**

• **Prozessen**

und deren **Management zur Unterstützung von Kundenkernprozessen**

Inhalt

	Seite		Seite
1 Anwendungsbereich	1	4 Integration bestehender Regelwerke	3
2 Erbringung und Umsetzung	1	4.1 Integration der HOAI 1996	3
2.1 Organisatorische Zuordnung	1	4.2 Integration der HOAI 97	3
2.2 Ergebnisorientierung und Qualitäten	1	4.3 Integration der DIN 32736	3
2.3 Zusammenfassung von Einzelleistungen	2	Zitierte Normen und andere Unterlagen	4
2.4 Zusammenfassung von Lebenszyklusphasen	2	Erläuterungen	5
2.5 Vergütung von Leistungen	2	Kontaktadresse	5
3 Gliederungsstruktur	2	3.1 Einbindung von Kundenkernprozessen und FM-Hauptprozessen	A 1
3.1 Einbindung von Kundenkernprozessen	2	Anhang B: Leistungsspektrum	B 1
3.2 Einbindung von FM-Hauptprozessen	2		
3.3 Einbindung von Kundenkernprozessen und FM-Hauptprozessen	2		

(Einbindung von DIN 32736 Gebäudemanagement)

1 Anwendungsbereich

Das Leistungsspektrum nach Teil 2 der Richtlinie GEFMA 100 kann FM-Anwender dabei unterstützen, durch Auswahl von Serviceleistungen aus einer vorgegebenen Leistungspalette ein Profil eines anwendungsspezifischen Facility Managements zu entwickeln. Das in Anhang B enthaltene Leistungsspektrum stellt

Es müssen deshalb nach Auswahl der Leistung durch Ankreuzen noch folgende Aufgaben erfüllt werden:

- Überführung der geplanten FM-Eigenleistungen in eine geeignete Aufbauorganisation
- Überführung der geplanten FM-Fremdleistungen in ein Leistungsverzeichnis mit nachfolgender Ausschreibung und Vergabe.

ICS 01.040.03; 01.040.91; 03.080.99; 91.140.01

Eingliederung von Prozessen innerhalb einer Organisation zur

• **Erbringung**

• **Entwicklung**

der vereinbarten Leistungen.

Unterstützung und Verbesserung der Effektivität der Hauptaktivitäten der Organisation.

Property Management - Begriff

- In Wissenschaft und Praxis noch nicht klar definiert.
- Ganzheitlicher Ansatz der Bewirtschaftung von Immobilien (aktiv, ergebnisorientiert, strategisch und operativ)
- Bereitstellung und Verwertung (Einzelimmobilien und Immobilienbestände)
- Realisierung der Zielvorgaben Eigentümer/Asset-Management
- Im Wesentlichen kaufmännisch und interdisziplinär ausgerichtet
Regel: kaufmännisches Management als Eigenleistung
tech./infrastr. Management (FM) als Fremdleistung (Steuerung durch PM)
- Treuhänderische Wahrnehmung der Eigentümerfunktion

Property Management

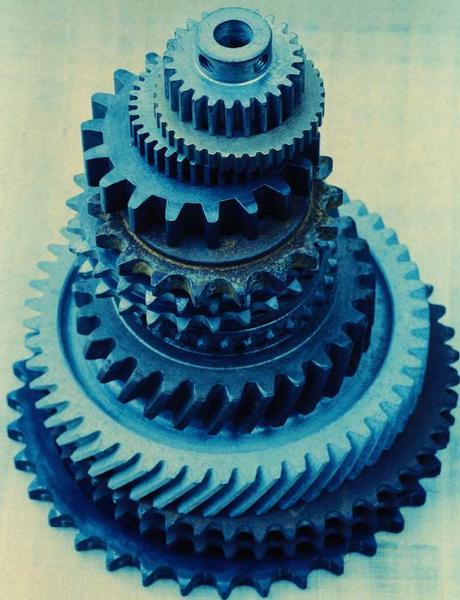
Integration von Prozessen
innerhalb einer Organisation
Erbringung / Entwicklung
Managementleistungen
für Immobilien
Bestand
(ist/soll)

Facility Management

Integration von Prozessen
innerhalb einer Organisation
Erbringung / Entwicklung
vereinbarte Leistungen
Unterstützung / Verbesserung
Hauptaktivitäten
(Organisation)

Kosten **senken!**

Erträge **steigern!**



Steigerung der **Erlöse** aus
Vermietung

Optimale
Bewirtschaftungskosten
durch **Facility Management**

Erhöhung des **Substanz-** und
Nutzwertes

Steigerung der Erträge durch
Projektentwicklung

Verwertung nicht
betriebsnotwendiger Flächen

Minimierung nicht
betriebsnotwendiger Flächen

1

Steigerung der Erlöse aus Vermietung

- 1.1 Steigerung der vermieteten Fläche
- 1.2 Erhöhung des Mietpreises

2

Optimierung Bewirtschaftungskosten durch Facility Management

- 2.1 Senkung der Betriebs- & Nebenkosten
- 2.2 Optimierung der Instandhaltungs- und Wartungskosten
- 2.3 Reduzierung der Verwaltungskosten

3

Erhöhung des Substanz- und Nutzungswertes

- 3.1 Steigerung des Substanzwertes durch architektonische Maßnahmen
- 3.2 Steigerung des Nutzungswertes durch außenwirksame Maßnahmen



4

Steigerung der Erträge aus Projektentwicklung

- 4.1 Steigerung der Anzahl an Projektentwicklungen
- 4.2 Verbesserung der Marge aus Projektentwicklung

5

Verwertung nicht betriebsnotwendiger Flächen

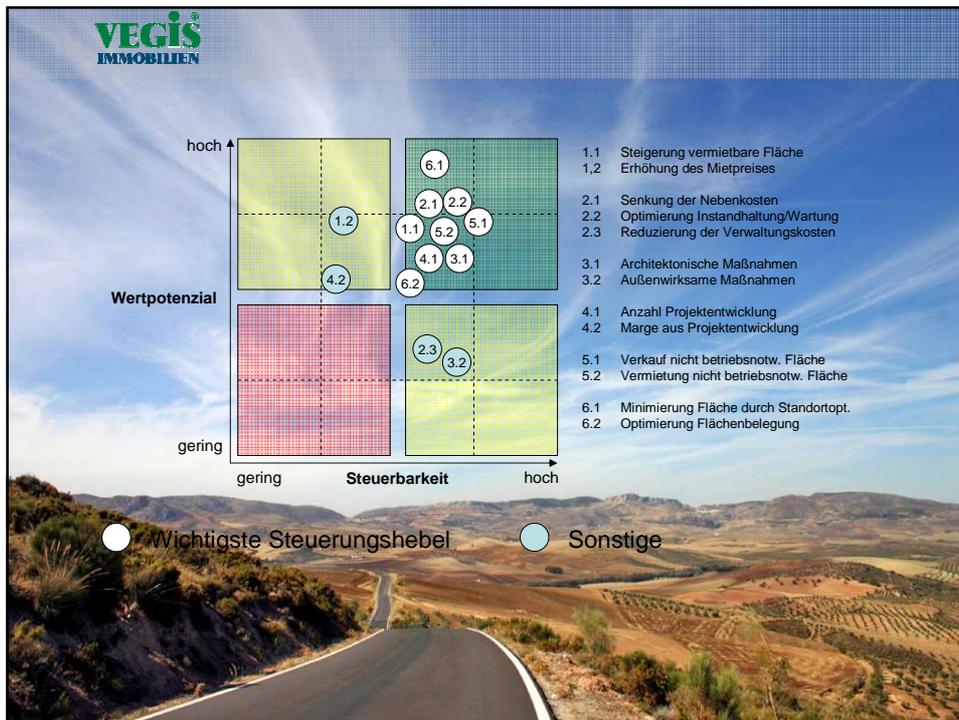
- 5.1 Verkauf nicht betriebsnotwendiger Flächen
- 5.2 Vermietung nicht betriebsnotwendiger Flächen

6

Minimierung betriebsnotwendiger Flächen

- 6.1 Minimierung betriebsnotwendiger Flächen durch Standortoptimierung
- 6.2 Optimierung Flächenbelegung durch arbeitsorganisatorische Maßnahmen





VEGIS IMMOBILIEN

Beispiel Property Management - Steuerungshebel 1.2 / I

Aufgabe Steigerung der Erträge aus Mietzins durch Überführung des Objektes aus dem sozialen in den frei finanzierten Wohnungsbau zum Wechsel 31.12. auf den 01.01.

Rahmenbedingungen

- ca. 300 WE auf 13 Eingänge (je 115 und 185 WE)
- WE-Größen von 39 m² bis 97 m²
- alle MV mit Sozialbindung
- hiervon ca. 21% mit Staffelmietklausel für den Fall des Wegfalles der Sozialbindung
- Großsiedlung Beginn der 70 Jahre
- ca. 2.800 WE mit ca. 7.700 Bewohnern
- 8 Bauabschnitte (8-20 Geschosse)
- alle mit Sozialbindung
- Quoten: Arbeitslose: 24%; Sozialhilfedichte: 25%; Migrationshintergrund: 54%

Beispiel Property Management - Steuerungshebel 1.2 / II

Werkzeuge

„Machbarkeitsstudie“ zur Umsetzung

The collage consists of several overlapping documents:

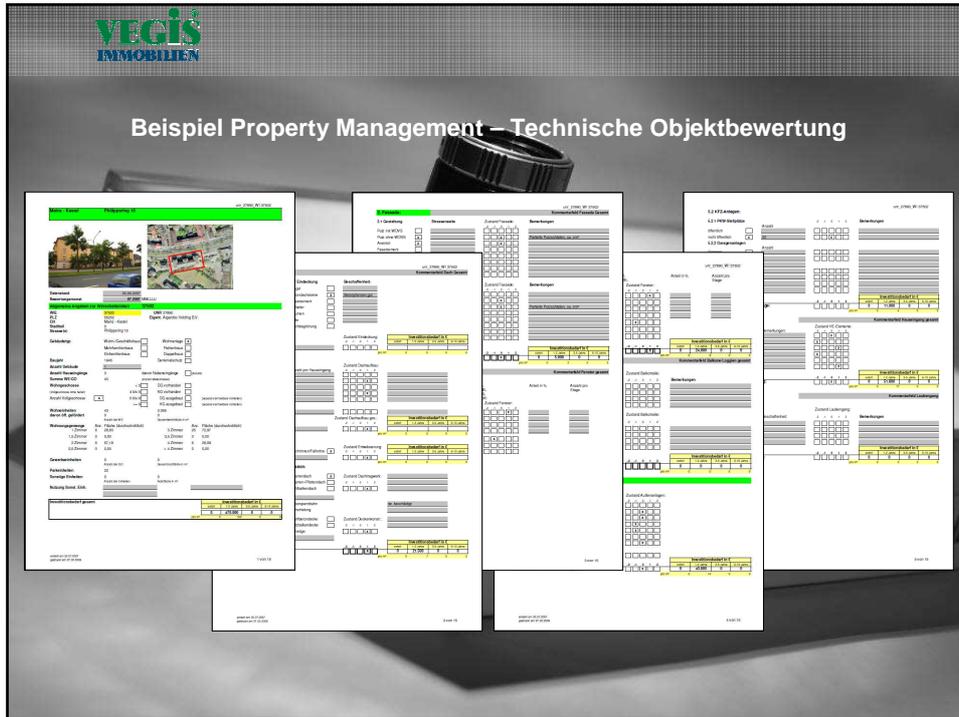
- Title Page:** "Property Management Machbarkeitsstudie Sozialer Wohnungsbau / Freier Wohnungsbau".
- Map:** A map showing the location of the building in a city.
- Photograph:** A photograph of a modern multi-story residential building.
- Text Documents:** Several pages of text, including a table comparing rental rates (Miete) and other metrics for different units.
- Tables:** Multiple tables with columns for unit numbers, rental rates, and other financial data.

Beispiel Property Management - Steuerungshebel 1.2 / III

Maßnahmen

- Anpassung der NK-Vorauszahlungen (Abrechnung 2006)
- Fristgerechtes Schreiben Mieterhöhungsverlangen an alle Mieter ohne Staffelmietvereinbarung
- Fristgerechtes Schreiben Staffelmiete
- Sicherstellung des rechtswirksamen und dokumentierten Zuganges aller Schreiben
- Fristenkontrolle der Zustimmungserklärungen
- „Erinnerungsschreiben“ Zustimmungserklärung
- Mitwirkung bei der anwaltlichen/gerichtlichen Erwirkung der Zustimmungserklärung
- Kontrolle der Zahlungseingänge

Beispiel Property Management – Technische Objektbewertung



Beispiel Property Management Berichtswesen

Property-Management

- Strategie
 - Analyse
 - operativ
-
- Renditeermittlung
 - Total-Return
 - Wertänderungsrendite
 - Netto-Cash-Flow
 - Brutto-Einnahme-Rendite
 - Bewirtschaftungskosten
 - Transaktionskosten
 - Objekt-Performance gemäß DIX

Beispiel Property Management - Managementreport I

VEGIS Immobilien
Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH

Property Managementreport
II/2009 (01.04-30.06.2009)



Sample Center - Shamballa

© VEGIS Immobilien 2009 // 2. Ausfertigung AG

VEGIS Immobilien
Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH

Ansprechpartner

Eigentümer
Sample Center Ltd.
Shamballa Road 95
James Hilton
Shoreline Drive W 803
90801 Long Beach, CA

Eigentümergebiet
VEGIS Immobilien
RE Asset Management
Drehermeisterplatz 16
D-63262 Neu-Isenburg
Reinhardt Brieser
Fon: +49 (0) Dxx
Fax: +49 (0) Dxx
E-Mail: r.brieser@xx.de

Objektmanagement
VEGIS Immobilien
RE Property Management
Drehermeisterplatz 16
D-63262 Neu-Isenburg
Svenja Stahl
Fon: +49 (0) Dxx
Fax: +49 (0) Dxx
E-Mail: s.stahl@xx.de

Gebäudemanagement
PRO CONCEPT
Am Pestalozzing 20
D-91050 Erlangen
Mikko Jahn
Fon: +49 (0) Dxx
Fax: +49 (0) Dxx
E-Mail: m.jahn@xx.de

© VEGIS Immobilien 2009 // 2. Ausfertigung AG

Beispiel Property Management - Managementreport II

VEGIS Immobilien
Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

A. Property Management

- 01. Grunddaten Objektbestand
- 02. Mieterentwicklung
- 03. Vermietung
- 04. Leerstandsentwicklung
- 05. Verwaltungs-/Marketingmaßnahmen
- 06. Instandhaltungskosten
- 07. Modernisierungskosten
- 08. Betriebskosten
- 09. Forderungserückung
- 10. Sonstiges

B. Objektmanagement kaufmännisch

- 01. Mieter-Folge
- 02. Mieter-Forderungen
- 03. Kündigungsoptionen
- 04. Index
- 05. Kautionen
- 06. Betriebskostenkonten
- 07. Jahresübersicht Kollat
- 08. Budget
- 09. Sonstiges

C. Objektmanagement technisch/infrastrukturell

- 01. Facility Management
- 02. Mängel/Probleme
- 03. Verwaltungstätigkeit
- 04. Gewährleistung
- 05. Sonstiges

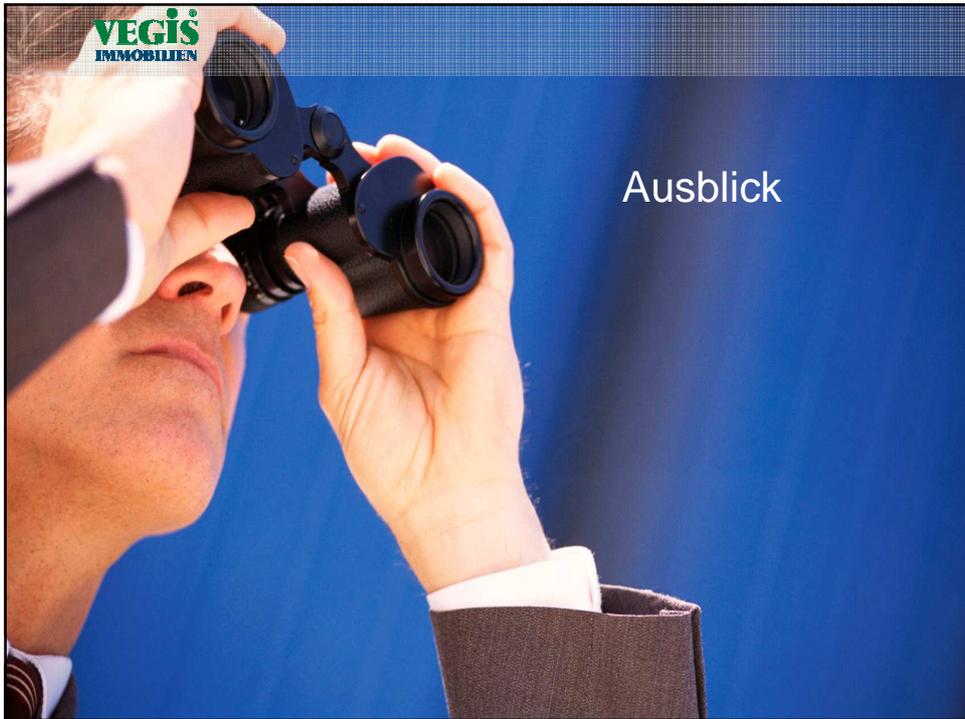
© VEGIS Immobilien 2009 // 2. Ausfertigung AG

VEGIS Immobilien
Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH

Objektentwicklung und Prognose



© VEGIS Immobilien 2009 // 2. Ausfertigung AG



Ausblick



Service Design

Situationsanalyse

Ideenfindung

Realisierung

VERWALTERVERTRAG
für Wohnungseigentumsanlagen

Zwischen
der Wohnungseigentümergeinschaft
_____ und
_____ - nachstehend Wohnungseigentümergeinschaft
und
_____ - nachstehend Verwalter genannt -
wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

Wichtige Vorbemerkung:
Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentümergeinschaft und Teilanlagen gemeinsam zu, Eine ordnungsgemäße Verwaltung ohne ein zusätzliches Organ - den Verwalter, nach § 20 WEG kann **nicht ausgeschlossen werden.**
Die Verwaltung nach dem WEG bezieht sich nicht auf das gesamte Vie, nur auf das gemeinschaftliche Eigentum und das Verwaltungsvermögen, umf. also der Wohnräume bzw. der nicht zu Wohnzwecken genutzten getrennter Teile. Will ein Eigentümer auch sein Sondergut verwal. gesonderten Vertrag abschließen.
Der Verwalter ist stets **Sachwalter fremdes Vermögen**. Die Verwalt. Vertrauensverhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft, neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und gewissenhaftigkeit, an den Grundsätzen ordnungsgemäßer, wirtschaftlicher, die für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung und sowie geläufige Kenntnisse der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften.
Die Verwaltervergütung ist ein Entgelt für die **qualifizierte Dienstleistung** durch den Umfang und die Güte der von dem Verwalter und seinen Mitarbeit. Ein Vergleich von Verwaltervergütungen bei verschiedenen Verwaltern liegt eines Vergleichs der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Vere.
In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen den **Grundleistungen** Grundvergütung bezahlt, und den **Besonderen Leistungen**, die der Teil aufgrund von Beschlüssen der Wohnungseigentümer erfolgt. Die Beso. zu vergüten. Die detaillierte Beschreibung der Leistungen zeigt das Beso. Verwalters auf.

© Deutscher Bundestag Immobilienverwalter e. V. 10202

VERWALTERVERTRAG
für Mietsonderverwaltung

Zwischen
_____ - nachstehend Eigentümer genannt
und
_____ - nachstehend Immobilienverwalter genannt
wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

Wichtige Vorbemerkung:
Der Immobilienverwalter ist stets **Sachwalter für fremdes Vermögen**. Das bedeutet neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit halten sie sich an die Grundsätze ordnungsgemäßer, wo orientierte Erfahrungen, die für eine kaufmännische und technische waltung erforderlich sind, sowie geläufige Kenntnisse der geltenden vortus.
Die Verwaltervergütung ist ein Entgelt für die **qualifizierte Dienstleistung** durch den Umfang und die Güte der von dem Immobilien zu erbringenden Leistung. Ein Vergleich von Verwaltervergütungen i. zogen ist also nur auf der Grundlage eines Vergleichs der Leistung Immobilienverwalter möglich.
In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen den **Grundleistungen** die sich die Grundvergütung bezahlt, und den **Besonderen Leistungen** aufgrund des Vertrages oder aufgrund von Weisungen des Eigent. Leistungen sind zusätzlich zu vergüten. Die detaillierte Beschreibung Spektrum der möglichen Arbeit des Immobilienverwalters auf.

I. Verwaltungsobjekt
Der ist Eigentümer in Bezug auf die Immobilie allein verfügungsb. Vermietung berechtigt.
Er beauftragt den Immobilienverwalter mit der Durchführung der Verw.
Wohnung/Teilgelertum Nr. _____
und Teil-/Garten-/Stellplatz Nr. _____
in der _____ H. _____ PLZ und G.
gemäß den nachstehenden Bestimmungen.

II. Vertragsdauer
Vertrag auf bestimmte Zeit
1. Der Vertrag wird auf feste Dauer geschlossen, er beginnt am _____ jedoch mit Nennung des Objekts und endet am _____
© Deutscher Bundestag Immobilienverwalter e. V. 10202
Nachdruck ohne Verfallsdatum ist nicht zulässig.

VERWALTERVERTRAG
für Mietwohnanlagen

Zwischen
_____ - nachstehend Eigentümer genannt,
(eventuelle Verfügungsberechtigter, z.B. Erbzuobertragter, Nachlassverwalter, Generalbevollmächtigter etc.)
und
_____ - nachstehend Immobilienverwalter genannt -
wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

Wichtige Vorbemerkung:
Der Immobilienverwalter ist stets **Sachwalter für fremdes Vermögen**. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Immobilienverwalter. Dieses setzt neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und gewissenhaftigkeit, an den Grundsätzen ordnungsgemäßer, wirtschaftlicher, die für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung und Frachtwahlberechtigung erforderlich sind, sowie geläufige Kenntnisse der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften voraus.
Die Verwaltervergütung ist ein Entgelt für die **qualifizierte Dienstleistung**. Daraus wird ihre Höhe bestimmt durch den Umfang und die Güte der von dem Immobilienverwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistung. Ein Vergleich von Verwaltervergütungen bei verschiedenen Verwaltern ist also nur auf der Grundlage eines Vergleichs der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Immobilienverwalter möglich.
In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen den **Grundleistungen** des Immobilienverwalters, auf die sich die Grundvergütung bezieht, und den **Besonderen Leistungen**, die der Immobilienverwalter aufgrund des Vertrages oder aufgrund von Weisungen des Eigentümers erbringt. Die **Besonderen Leistungen** sind zusätzlich zu vergüten. Die detaillierte Beschreibung der Leistungen zeigt das breite Spektrum der täglichen Arbeit des Immobilienverwalters auf.

I. Verwaltungsobjekt
Der Eigentümer ist in Bezug auf das Immobilienobjekt allein verfügungsberechtig, insbesondere auch zur Vermietung berechtigt.
Er beauftragt den Immobilienverwalter mit der Durchführung der Verwaltung für das Objekt _____
gemäß den nachstehenden Bestimmungen.

© Deutscher Bundestag Immobilienverwalter e. V. 10202
Nachdruck ohne Verfallsdatum ist nicht zulässig.

VEGIS IMMOBILIEN

**Zugang zum Markt:
Setze den Einsatz
Gemeint ist damit das „allgemeine“ Produkt
(hier: Property Management)**

**Zeige dem Markt mindestens das „erwartete“ Produkt
(hier: Minimum dessen, womit der Markt rechnet)**

Besser: zeige dem Markt ein „verbessertes“ Produkt

**Instrument zur Realisierung des Markteintrittes:
Differenzierung durch Marketingkonzept**

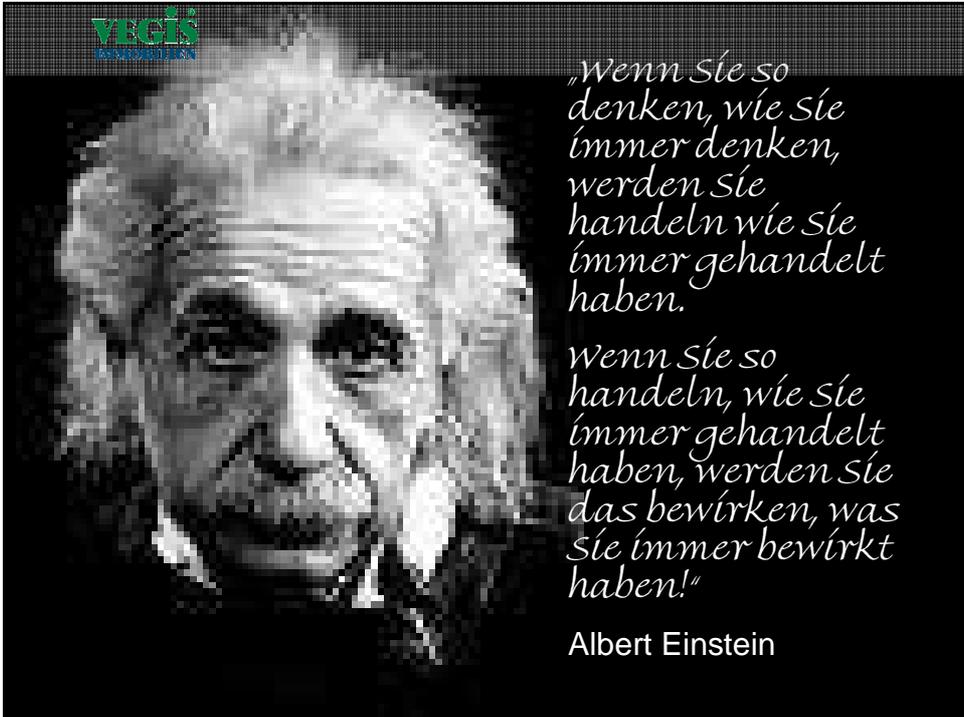
Marketing
is
everything!



*„Wenn Sie so
denken, wie Sie
immer denken,
werden Sie
handeln wie Sie
immer gehandelt
haben.“*

*wenn Sie so
handeln, wie Sie
immer gehandelt
haben, werden Sie
das bewirken, was
Sie immer bewirkt
haben!“*

Albert Einstein



*„Survival
of the
Fittest“*

Herbert Spencer

*Gause`s law:
Prinzip der
konkurrenzbedingten
Ausschließlichkeit*

G.F. Gause

*„Was wir heute denken,
werden wir morgen sein!“*

Max Thürauf

Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!