

# PSplus

## Immobilien-Controlling

Das ganzheitliche Management direkter und indirekter Immobilieninvestitionen erfordert

- einen strukturierten Steuerungsprozess,
- die Berücksichtigung des rechtlichen und steuerrechtlichen Umfelds sowie
- die sorgsame laufende Beobachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

**Das Immobilien-Controlling** bildet einen wichtigen Aspekt des Immobilienmanagements und beschäftigt sich mit der Planung, Steuerung und Kontrolle von Gebäuden, Grundstücken und Immobilienportfolios aus finanzieller und organisatorischer Sicht.

### Wichtige Aspekte dabei sind:

- Erhöhung der Transparenz
- Optimierung des Objektmanagements
- Erstmals quantitative Portfoliosteuerung
- Verbesserung von Kauf- und Verkaufsentscheidungen
- zielorientierte Adjustierung der Risiken
- effizientes Investitions-Controlling
- Optimierung der Liquiditätssteuerung
- Senkung der Kapitalkosten

Die termingenaue und umfangreiche Zusammenstellung aller Daten für buchhalterische Zwecke, Monats-, Quartals- und Jahresabschlüsse ist die Grundlage für die Reportings, Bewertung, Risikosteuerung und Performancemessung der Assetklasse Immobilien. Diese Daten werden im PSplus Vermögensmanager abgebildet.

Das PSplus Immobilien-Controlling ergänzt als modularer Baustein die PSplus Softwarefamilie für die Gesamtvermögensverwaltung und umfasst folgende Funktionalitäten:

- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von Einzelimmobilien mit wichtigen Immobilienkennziffern
- Mieterstrukturen und -analysen (z.B. Laufzeiten der Mietverträge)
- Objektrating (Qualitätsindikator)
- Gesamtübersichten Immobilien und Vergleichsrechnungen

Im Modul PSplus Immobilien-Controlling werden flexible Datenbankstrukturen eingesetzt, die die Anpassung auf kundenspezifische Steuerungsdaten ermöglichen.

### Kontakt

PSplus Portfolio Software + Consulting GmbH  
Carl-Zeiss-Straße 10/4  
63322 Rödermark

Dr. Peter Dobler  
Geschäftsführender Gesellschafter

Tel. +49 6074 / 910 63-5  
Fax +49 6074 / 910 63-70  
[www.psplus.de](http://www.psplus.de)

Immobilien

VERMÖGENS-VERWALTUNG

Ergebnisdarstellung - Büro FFM-Westend

Bericht per: 31.12.2012 - in EUR



Objektdaten	
Investmentstil	
Hauptnutzung	
Baujahr/Erwerb	2003/2009
Grundstück in m²	5.300,0
Mietfläche in m²	6.240,0
Buchwert in TEUR	18.406,0

Bewertungsmonitor	
Solimieter p.a. / Vollvermietung	1.152,0 TEUR
* Faktor / Rendite	13,3 7,50%
Marktwert (aktuell)	15.356,2 TEUR
<b>Stille Reserven / Stille Lasten</b>	<b>556,0 TEUR</b>

Kreditkennziffern /	
Zinsdeckungsgrad (Op.Ergebnis/Zins)	0,00
Kapitaldeckungsgrad (Op.Ergebnis/Zin)	0,00

Kapitalstruktur	
Eigenkapital (Reinvermögen)	8.606,0 46,76
Fremdkapital	9.800,0 53,24
<b>Gesamtkapital</b>	<b>18.406,0 100,00</b>

Renditebox	
AHK	18.406 TEUR
AHK/Mietfläche	3,0 TEUR/m²
Rendite (Istmieter YTD / AHK)	6,52 %
Rendite (Solimieter p.a. / AHK)	12,52 %
<b>Marktwert (aktuell)</b>	<b>15.356,2 TEUR</b>
Marktwert / Mietfläche	2,46 TEUR/m²
Rendite (Istmieter YTD / Marktwert)	7,82 %
Rendite (Solimieter p.a. / Marktwert)	15,00 %
Operatives Ergebnis / EK	14,16 %
Realisiertes Ergebnis / EK	14,16 %
Cash Flow / EK	14,16 %
<b>Total Return in % v. Steuern und FK Vorjahr</b>	<b>6,92 %</b>
Marktwertveränderung	956,0 TEUR
Marktwertveränderungsrendite	6,64 %
Operative Ergebnisrendite Vorjahr	0,28 %

Managementbox	
Leerstand	0,0 TEUR
Leerstandsquote	0,00 %
Durchschnittsmiete (IST)	15,4 EUR/m²
Betriebskostendeckungsquote	0,00 %
Instandhaltungskosten-Budget	250,0 TEUR
Instandhaltungskosten-List	94,0 TEUR
Modernisierungskosten-Budget	100,0 TEUR
Modernisierungskosten-List	0,0 TEUR

Verwaltungskosten	0,00 TEUR
Verwaltungskosten / Istmieter	0,00 %
Offene Forderungen	0,00 TEUR
Offene Forderungen in %	0,00 %

Direktimmobilien - DI - Portfolio konsolidiert

bewertet am 21.04.2013 - PSplus-VM - 1

Immobilien

VERMÖGENS-VERWALTUNG

Ergebnisdarstellung - Büro FFM-Westend

Bericht per: 31.12.2012 - in EUR

Vereinfachte EBIT Darstellung	Ist YTD in TEUR	Budget p.a. in TEUR	Ziel erreicht in %	Abweichung in %
<b>Einnahmen</b>				
Istmieter	1.124,0	2.304,0	48,78	-51,22
Garagen / Stellplätze	77,0	0,0	0,00	0,00
NetoVZ inkl. Hzg.	112,0	0,0	0,00	0,00
sonstige Erträge	0,0	0,0	0,00	0,00
Liquiditätsverluste	0,0	0,0	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>1.312,0</b>	<b>2.304,0</b>	<b>56,94</b>	<b>-43,06</b>
<b>Ausgaben</b>				
umlagefähige Betriebskosten	0,0	0,0	0,00	0,00
Eigentümerlasten	94,00	410,0	22,93	-77,07
<b>Summe</b>	<b>94,0</b>	<b>410,0</b>	<b>22,93</b>	<b>77,07</b>
<b>EBITDATA</b>				
In % der Einnahmen				
Ata	0,0	0,0	0,00	0,00
<b>EBIT</b>				
In % der Einnahmen				
<b>EBT</b>				
Tilgung	0,0	0,0	0,00	0,00
<b>Free Cash Flow</b>				
In % der Einnahmen				

Direktimmobilien - DI - Portfolio konsolidiert

bewertet am 21.04.2013 - PSplus-VM - 2

Immobilien

VERMÖGENS-VERWALTUNG

Mietübersicht - DI Leipzig Käthe Kollwitz Str,  
Bericht per: 31.12.2012 - in EUR

Mieter	Nutzung	Fläche		Ist-Mieten/Monat			Solmiete/Monat			Neko. Inkl. Hzg EUR/Monat	Mietvertrag		Bemerkungen
		In m²	In %	In EUR	EUR/m²	In %	In EUR	EUR/m²	In %		Beginn	Ende	
Dr. Carsten Traub	Praxis	110,0	15,63	900,0	7,50	25,61	900	7,50	23,58		01.01.2009	31.12.2013	
Herr Klaus Klaasen	Wohnen	87,0	12,36	425,0	4,60	12,09	403	4,35	10,57		01.01.2009	unlimited	
Frau Carola Althammer	Wohnen	88,0	12,50	425,0	4,55	12,09	408	4,35	10,68		01.01.2009	unlimited	
Dr. Carsten Traub	Wohnen	88,0	12,50	415,0	4,43	11,81	408	4,35	10,68		01.01.2009	31.12.2013	
Herr Torsten Lutz	Wohnen	89,0	12,64	375,0	3,93	10,67	412	4,35	10,80		01.01.2009	31.12.2009	
Herr Paul Siedlatzek	Wohnen	61,0	8,66	325,0	4,92	9,25	324	4,90	8,49		01.01.2009	unlimited	
Frau Annett Soukup	Wohnen	60,0	8,52	325,0	5,00	9,25	319	4,90	8,36		01.01.2009	31.12.2011	
Frau Manuela Lass	Wohnen	61,0	8,66	323,9	4,90	9,22	324	4,90	8,49		01.01.2009	unlimited	
Leerstand	Wohnen	60,0	8,52	0,0	0,00	0,00	319	4,90	8,36				unlimited
<b>Summe</b>		<b>704,0</b>	<b>100,00</b>	<b>3.513,9</b>	<b>100,00</b>	<b>3.817</b>	<b>3.817</b>	<b>100,00</b>					

Direktimmobilien - DI - Portfolio konsolidiert

bewertet am 21.04.2013 - PSplus-VM - 2

Immobilien

VERMÖGENS-VERWALTUNG

Mietübersicht - DI Leipzig Käthe Kollwitz Str,  
Bericht per: 31.12.2012 - in EUR

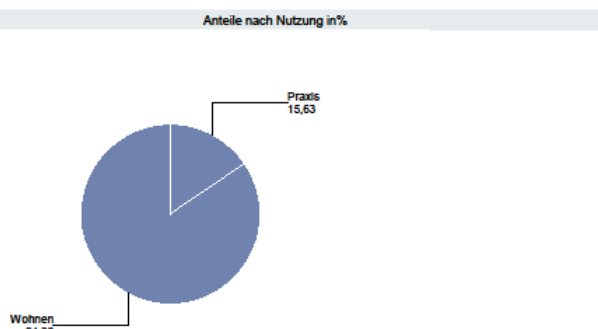
Eigentümergebühren seit Jahresbeginn		In TEUR
Instandhaltung		0,0
Modernisierung		0,0
nicht umlegbare Betriebskosten		0,0
Makler / Sonstiges		0,0
<b>Summe</b>		<b>0,0</b>

Kontenübersicht seit Jahresbeginn		In TEUR
Liquidität		402,8
Einzlagen		0,0
Entnahmen		0,0
Rückstellungen		0,0
<b>Summe</b>		<b>402,8</b>

Kumulierte Objektdaten aktueller Monat		
Leerstand In TEUR		0,3
Leerstand In m²		60,0
Leerstand In %		8,36
Anzahl Einheiten		1



Direktimmobilien - DI - Portfolio konsolidiert

bewertet am 21.04.2013 - PSplus-VM - 3

Immobilien

VERMÖGENS-VERWALTUNG

Ergebnisdarstellung - Büro FFM-Westend

Bericht per: 31.12.2012 - in EUR

Objektrating	Kriterien	Punkte	Gewichtung	Score
Immobilienqualität	Flächeneffizienz	5	10,00	0,50
Marktgängigkeit	Fungibilität	5	10,00	0,50
Standortqualität	Infrastruktur	5	10,00	0,50
Immobilienqualität	Konzeption / Flexibilität	5	5,00	0,25
Standortqualität	Makroanalyse	5	5,00	0,25
Standortqualität	Mikroanalyse	5	10,00	0,50
Immobilienqualität	technische Ausstattung	5	10,00	0,50
Marktgängigkeit	Vermietbarkeit	5	30,00	1,50
Immobilienqualität	Zustand	5	10,00	0,50
<b>Qualitätsindikator</b>		<b>45</b>	<b>100,0%</b>	<b>5,0</b>

Immobilien

FAMILY - OFFICE

Darstellung

Bericht per: 31.12.2012 - in EUR

Immobilien	Nutzung	Fläche		Miete seit Jahresbeginn		Solmieten p.a.		Vermietet	Leer- Stand	Reinver- mögen	Marktwert aktuell	Total Return		
		In m²	In %	In EUR	EUR/m²	In %	In EUR						EUR/m²	In %
Bürogebäude Frankfurt-Westend		6.240,0	89,86	1.200.720,0	16,04	101,46	1.152.000	15,39	96,19	98,39	0,00	8.696	15,360	-11,57
DI Leipzig Käthe Kollwitz Str.		704,0	10,14	-17.250,0	-2,04	-1,46	45.904	5,42	3,82	98,39	8,36	240	705	-15,26
<b>Summe</b>		<b>6.944,0</b>	<b>100,00</b>	<b>1.183.470,0</b>	<b>14,21</b>	<b>100,00</b>	<b>1.197.904</b>	<b>14,37</b>	<b>100,00</b>			<b>8.846</b>	<b>16,065</b>	<b>-11,62</b>

Direktimmobilien - DI - Portfolio konsolidiert

bewertet am 18.04.2013 - PSplus-VM - 1

Immobilien

FAMILY - OFFICE

Darstellung

Bericht per: 31.12.2012 - in EUR

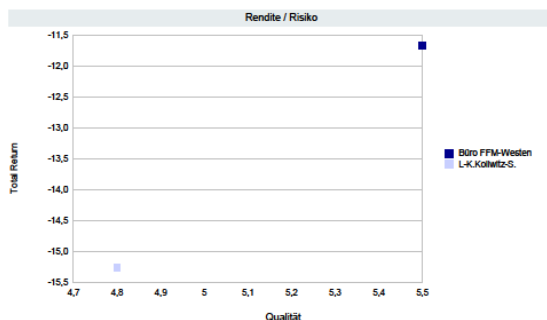
Eigentümerlasten seit Jahresbeginn	In TEUR
Instandhaltung	0,0
Modernisierung	0,0
nicht umlegbare Betriebskosten	0,0
Makler / Sonstiges	0,0
<b>Summe</b>	<b>0,0</b>

Kontenübersicht seit Jahresbeginn	TEUR
Liquidität	486,5
Einzahlungen	0,0
Entnahmen	0,0
Rückstellungen	0,0
<b>Summe</b>	<b>486,5</b>

Kumulierte Objektlasten aktueller Monat	
Leerstand in TEUR	0,3
Leerstand in m²	60,0
Leerstand in %	1,61
Anzahl Einheiten	1



Direktimmobilien - DI - Portfolio konsolidiert

bewertet am 18.04.2013 - PSplus-VM - 2