

FaMe® Portfoliomanagement

Immobilienbewertung nach
verschiedenen Verfahren

Verbindung zum operativen
CAFM

Abschreibungen

Die FaMe bietet Softwarelösungen für das Infrastrukturmanagement von Gebäuden und Liegenschaften an. Diese Module werden unter dem Oberbegriff CAFM geführt. Diese Programmpalette hat die FaMe um Module für das Real Estate erweitert

Das Modul FaMe® Portfoliomanagement gehört zu der Gruppe der Real Estate Module. Neben der Liegenschaftsverwaltung (Bestandteil des Moduls FaMe® FM), bietet die FaMe durch dieses Modul auch Lösungen für die strategische Verwaltung des Immobilienportfolio an.

Immobilienwertberechnung

Ein Hauptpunkt des Portfoliomanagement ist die Ermittlung des Wertes einer Immobilie. Für die Wertermittlung stehen verschiedene nationale und internationale Verfahren zur Verfügung. Diese Verfahren werden durch spezielle Funktionen des FaMe® Portfoliomanagement- Moduls abgedeckt.

Folgende nationale Verfahren werden berücksichtigt.

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Residualverfahren

Internationale Verfahren

- Direct Value Comparison Approach
- Income Approach
- Cost Approach
- Residual Approach
- Profits Approach

Über bestimmte Eingabemasken oder aus dem Facility Management, werden die für die Wertermittlung erforderlichen Kenngrößen, wie Gebäudeflächen und Kubatur ermittelt. Diese Informationen werden um typische Portfolio relevante Informationen, wie

Kaufpreis, Liegenschaftszinssatz oder Bemessungsrichtlinien, ergänzt. Über die eingegebenen Kenngrößen können Reports mit den für die entsprechenden Verfahren erforderlichen Informationen generiert werden.

Integriertes Portfoliomanagement

Durch die Zusammenführung der Informationen aus dem Facility Management (Operatives Geschäft), den

Liegenschaft

Liegenschafts-Nr.: Liegenschaft:

Straße: Nr.:

Postleitzahl: Ort:

Land:

Bilddatei:

Innenstadt Außenbezirke

Wohngebiet Industrie

Nähe Schule Nähe Kindergarten

Stadtteil:

angelegt am: von:

geändert am: von:

Investitions- und Instandsetzungsprojekten für einen längeren Betrachtungszeitraum und der Immobilienbewertung, kann der für das Immobilien Portfolio zuständige Manager auf Basis dieser Informationen ein optimales Portfoliomanagement nach Vorgabe der Geschäftsleitung durchführen.

Sinnvoll ist die Ergänzung des Portfoliomanagement Moduls durch die FaMe® Mietmanagement Lösung. In dem FaMe® Mietmanagement-Modul werden die Wirtschaftseinheiten verwaltet und die klassische Mietverwaltung geführt. Dieses Programm liefert einige Kenngrößen für das Portfoliomanagement. Diese Informationen können direkt aus dem Mietmanagement-Modul übernommen werden. Eine zweite Eingabe der Informationen ist nicht erforderlich.

Wirtschaftseinheiten

Über die Funktion der Wirtschaftseinheiten wird das operative Facility Management gesteuert. Über dieses Modul werden z. B. die Energieaufwendungen für ein Gebäude ermittelt und über Umlageschlüssel auf die einzelnen Mieteinheiten verteilt. Die umlagefähigen Instandhaltungsarbeiten werden ebenfalls über dieses Modul verrechnet. Nicht umlagefähige Kosten werden

Mieteinheit

Mieteinheit: Bezeichnung:

Datum von: bis:

Objektart:

Straße: Nr.:

PLZ: Ort:

Mietvertrag

Vertrags-Nr.: Inhalt:

Wirtschaftseinheit

Wirtschaftseinh. Nr.: Wirtschaftseinh. Bez.:

Bemerkung:

Gebäude

LiegenschaftsNr.: Bezeichnung:

Gebäude: Bezeichnung:

der Wirtschaftseinheit zugerechnet und sind durch die Grundmiete abzudecken. Hier beginnt die Schnittstelle zum FaMe®Portfoliomanagement Modul. Die auf die Mieter nicht umlagefähigen Kosten, wie z. B. Reparaturarbeiten am Gebäude oder Sanierungsarbeiten, werden über die Projektverwaltung, bestimmte Wirtschaftseinheiten zugeordnet. Diese Daten stehen dem Portfoliomanagement zur Bewertung des Objektes zur Verfügung.

Zukünftige Aufwendungen für das Gebäude

Über eine Begehung oder über die laufende Berichtserstattung des für das Objekt zuständigen Facility Manager, kann eine mehrjährige Aufwandschätzung vorgenommen werden. Notwendige Instandsetzungsarbeiten, die unter Umständen erst in einigen Jahren zum Tragen kommen, werden dem Portfoliomanagement durch die FaMe® Facility Management Module bekannt gegeben.

Abschreibung für Abnutzung

Die aktuellen AfA (Abschreibung für Abnutzung) Tabellen sind dem FaMe Bauteilcode zugeordnet. Durch

diese direkte Zuordnung können die Abschreibungswerte einer Immobilie jederzeit berechnet werden. Es sind sowohl die Tabellen für die Erstellung (degressiv) als auch die Tabellen für den „Zweiterwerb“ (linear) hinterlegt. Die Abschreibungstabellen enthalten auch mobile Inventare, wie Schreibtische, Bürogeräte oder EDV Geräte. GWG's oder Betriebsmittel werden gesondert gekennzeichnet und verwaltet.

Non Property Firmen

Die Aufwendungen für Immobilien sind bei Non Property Firmen direkt bilanztechnisch wirksam. So ist z. B. bei einer Rendite von 20 % aus der normalen Geschäftstätigkeit, bei der Ausgabe 1 € für die Immobilie mindestens 5 € an Kapital gebunden. Auch hier liegt ein finanzielles Interesse an einer optimalen Verwaltung des Immobilienbestandes im Sinne des Portfolio

Managements. Bei den Non Property Unternehmen wird die Betrachtung der operativen Ausgaben und der mittelfristigen Instandsetzungsprojekten, eine höhere Bedeutung zugemessen, als die Wertermittlung einer Immobilie aus der Sicht des Handelns mit Immobilien. Unter bestimmten Voraussetzungen z. B. Verkauf, erstellen einer Bilanz oder einer Anmietung/Kauf, kann die klassische Wertermittlung auch für diese Firmen von Bedeutung sein.

FaMe® Portfoliomanagement - mehr als nur eine Liegenschaftsverwaltung

© FaMe
Warenzeichen der FaMe GmbH

© GARB
Warenzeichen der FaMe GmbH

© Access, Excel, Windows, Windows-NT
Warenzeichen der Microsoft GmbH