# Investitionsrendite

**Vergleichen Sie Ihre Vorgabewerte für Mindestrenditen mit maßnahmenscharfen Investitionsrenditen und identifizieren und priorisieren Sie Investitionen schnell, unkompliziert und nachvollziehbar.**

**IGIS**six unterstützt Sie hierbei intelligent, indem die Investitionsalternative bzw. das Maßnahmenpaket automatisch ermittelt wird, welche/s bei Einhaltung der Mindestrenditevorgaben des Unternehmens den höchsten Ausstattungsstandard für die Mieter aufweist. Dies ist einzigartig und vereinigt Ihre Wirtschaftlichkeitsüberlegungen mit den Unternehmensinteressen.

Die **Eigenkapitalrendite** von Bestandsinvestitionen ist eine wichtige Beurteilungsgröße in der wohnungswirtschaftlichen Praxis. Da kaum eine Immobilie mit anderen direkt vergleichbar ist, sollten weitreichende Investitionsentscheidungen auf nachvollziehbaren Ergebnisgrößen basieren.

Investitionen in den Immobilienbestand wirken sehr langfristig und sind in der Regel teuer. Umso entscheidender ist es, dass vor Investitionen deren Wirtschaftlichkeit, zum Beispiel in Form einer Renditekennziffer, automatisiert abgeleitet und eine **Reihenfolge innerhalb von konkurrierenden Maßnahmen** bestimmt werden kann.

**IGIS**six zeichnet sich dadurch aus, dass die im Bereich der Technischen Analyse ermittelten zukünftigen Investitionskosten jahresgenau und automatisch in die Renditeberechnung einfließen. Für jede in der Technischen Analyse angelegte Modernisierungsstufe wird dann eine Rendite berechnet und zum Vergleich für Sie bereitgestellt. So können Sie schnell bei veränderten Rahmenbedingungen die Renditeauswirkungen erkennen.

Im Rahmen der dynamischen Investitionsrechnung sind wichtige kaufmännische Eingangsgrößen, wie aktuelle Sollnettokaltmieten, Erlösschmälerungen wegen Leerstand, laufende Instandhaltungen sowie Verwaltungskosten und Kapitaldienste zu berücksichtigen. Auf Basis der aktuellen Daten aus Ihrem ERP-System, werden diese direkt und einfach in **IGIS**six importiert.

## Vorteile

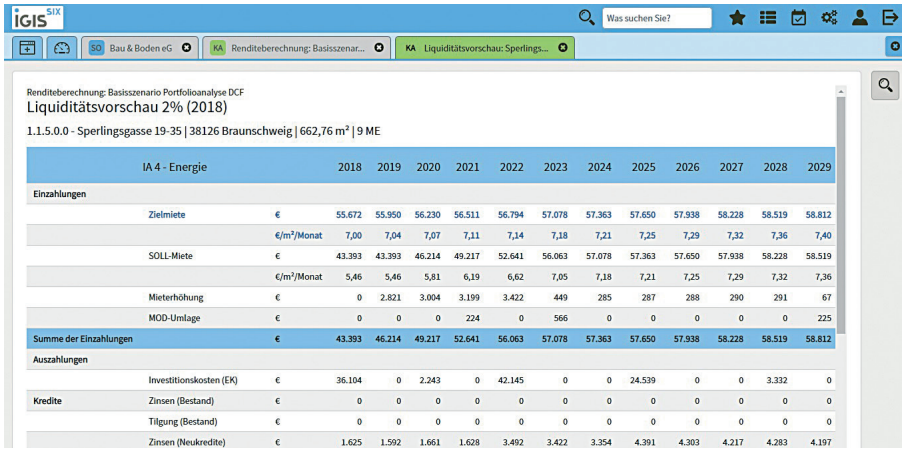
- automatisierte objektscharfe Renditeberechnungen
- schneller Vergleich mit Mindestrenditen
- Verdichtung der Objektrenditen auf Quartiere
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für alle Modernisierungsstufen eines Gebäudes
- einfach erstellbare Szenarien
- Vererbbarkeit von Eingabedaten reduziert Dateneingabe- und Datenpflegeaufwand
- automatische Liquiditätsprognose infolge Investitionen über freien Prognosezeitraum

**Ihr Ansprechpartner:**

**Philip Welcker**
**Prokurist, Bereichsleiter Portfoliomanagement**
**Tel: 0531 23808-58**
**E-Mail: p.welcker@iwb-e.de**
**www.igis.de**

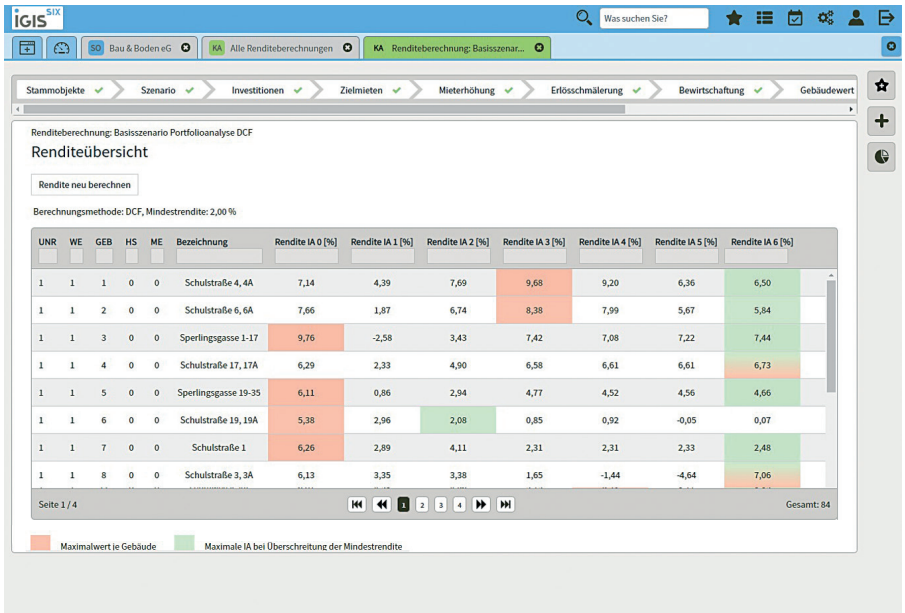
## Leistungen

- automatische Übernahme der Investitionskosten aus IGIS-TA
- workflowgestützte Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- automatische Fortschreibung der Eingangsparameter über Prognosezeitraum
- VoFi und DCF möglich
- übersichtliche Liquiditätspläne pro Investitionsvariante
- automatischer Renditevergleich mit Mindestrenditevorgaben
- Szenarientechnik




| IA 4 - Energie | | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Einzahlungen | | | | | | | | | | | | | | |
| | Zielmiete | € | 55.672 | 55.950 | 56.230 | 56.511 | 56.794 | 57.078 | 57.363 | 57.650 | 57.938 | 58.228 | 58.519 | 58.812 |
| | | €/m²/Monat | 7,00 | 7,04 | 7,07 | 7,11 | 7,14 | 7,18 | 7,21 | 7,25 | 7,29 | 7,32 | 7,36 | 7,40 |
| | SOLL-Miete | € | 43.393 | 43.393 | 46.214 | 49.217 | 52.641 | 56.063 | 57.078 | 57.363 | 57.650 | 57.938 | 58.228 | 58.519 |
| | | €/m²/Monat | 5,46 | 5,46 | 5,81 | 6,19 | 6,62 | 7,05 | 7,18 | 7,21 | 7,25 | 7,29 | 7,32 | 7,36 |
| | Mieterhöhung | € | 0 | 2.821 | 3.004 | 3.199 | 3.422 | 449 | 285 | 287 | 288 | 290 | 291 | 67 |
| | MOD-Umlage | € | 0 | 0 | 0 | 224 | 0 | 566 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 225 |
| Summe der Einzahlungen | | € | 43.393 | 46.214 | 49.217 | 52.641 | 56.063 | 57.078 | 57.363 | 57.650 | 57.938 | 58.228 | 58.519 | 58.812 |
| Auszahlungen | | | | | | | | | | | | | | |
| | Investitionskosten (EK) | € | 36.104 | 0 | 2.243 | 0 | 42.145 | 0 | 0 | 24.539 | 0 | 0 | 3.332 | 0 |
| Kredite | Zinsen (Bestand) | € | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Tilgung (Bestand) | € | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Zinsen (Neukredite) | € | 1.625 | 1.592 | 1.661 | 1.628 | 3.492 | 3.422 | 3.354 | 4.391 | 4.303 | 4.217 | 4.283 | 4.197 |

Abb. 1: Liquiditätsvorschau mit Investitionsrenditeausweis




| UNR | WE | GEB | HS | ME | Bezeichnung | Rendite IA 0 [%] | Rendite IA 1 [%] | Rendite IA 2 [%] | Rendite IA 3 [%] | Rendite IA 4 [%] | Rendite IA 5 [%] | Rendite IA 6 [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | Schulstraße 4, 4A | 7,14 | 4,39 | 7,69 | 9,68 | 9,20 | 6,36 | 6,50 |
| 1 | 1 | 2 | 0 | 0 | Schulstraße 6, 6A | 7,66 | 1,87 | 6,74 | 8,38 | 7,99 | 5,67 | 5,84 |
| 1 | 1 | 3 | 0 | 0 | Sperlingsgasse 1-17 | 9,76 | -2,58 | 3,43 | 7,42 | 7,08 | 7,22 | 7,44 |
| 1 | 1 | 4 | 0 | 0 | Schulstraße 17, 17A | 6,29 | 2,33 | 4,90 | 6,58 | 6,61 | 6,61 | 6,73 |
| 1 | 1 | 5 | 0 | 0 | Sperlingsgasse 19-35 | 6,11 | 0,86 | 2,94 | 4,77 | 4,52 | 4,56 | 4,66 |
| 1 | 1 | 6 | 0 | 0 | Schulstraße 19, 19A | 5,38 | 2,96 | 2,08 | 0,85 | 0,92 | -0,05 | 0,07 |
| 1 | 1 | 7 | 0 | 0 | Schulstraße 1 | 6,26 | 2,89 | 4,11 | 2,31 | 2,31 | 2,33 | 2,48 |
| 1 | 1 | 8 | 0 | 0 | Schulstraße 3, 3A | 6,13 | 3,35 | 3,38 | 1,65 | -1,44 | -4,64 | 7,06 |

Abb. 2: Renditevergleich unterschiedlicher Investitionsalternativen

Die Umsetzung in **IGIS^six** orientiert sich dabei an einem **Workflow**, der Ihnen als Benutzer hilft, schnell und zielstrebig durch den Prozess der Renditeberechnung zu gelangen. So erhalten Sie mit wenigen unternehmensweiten Angaben schnelle erste Ergebnisse, die Sie bei Bedarf bis ins Detail objektscharf verfeinern können.

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen in **IGIS^six** wählen Sie nach Ihrer Präferenz das Discounted Cashflow-Verfahren (DCF) oder die Vollständige Finanzplanung (VoFi). Oder Sie wechseln während der Berechnung per Mausklick das Verfahren, um beide Ergebnisse miteinander zu vergleichen.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung basiert auf der automatisierten Investitionsprognose oder der bautechnisch modifizierten Investitionsplanung. So kann der Kaufmann **automatisch auf die Vorplanung der Bautechniker aufsetzen** – ohne aufwendige Kommunikation, termin- und leistungskonkret.

Die große Stärke von **IGIS^six** liegt darin, dass die Objekte einzeln oder als Quartiers- und Unternehmenssicht aggregiert darstellbar sind. Und dass Sie aus der parameterbasierten Investitionsrechnung einfach in eine **individualisierte Einzelobjektbetrachtung** abspringen können. Dort sind dann alle Eingangsparameter je Jahresscheibe und Position änderbar – z. B., um aktuelle Förderprogramme abzubilden, die Mietsteigerungen zu verfeinern oder ein kaufmännisches Feintuning vorzunehmen.

Die aus den veränderten Prämissen resultierende Investitionsrendite wird dann parallel zur Laufzeit ohne Zeitverzug in der gleichen Bildschirmdarstellung angezeigt. Somit laden wir Sie als Ersteller von Wirtschaftlichkeitsberechnungen dazu ein, mit den Prämissen zu "spielen", also Parameteränderungen auf ihre Ergebniswirkung hin durchzutesten, wie z. B. unterschiedliche Vorgaben zur Eigenkapital-Rendite.

In verschiedenen Szenarien können Sie zudem einfach **worst oder best case** Parameter zusammenstellen, durchrechnen und die Auswirkungen auf den Liquiditätsbestand Ihres Unternehmens objektiv beurteilen lassen.