



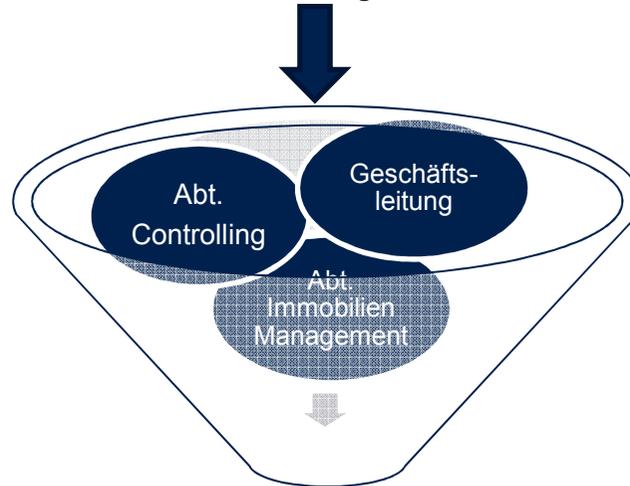
IS Immobilien-Service
GmbH



IS CALCULATOR

**Benediktbeurer
Zukunftsgespräche,**

Objektzustand ist nicht mehr zeitgemäß
bzw. gesetzliche Anforderungen werden nicht erfüllt

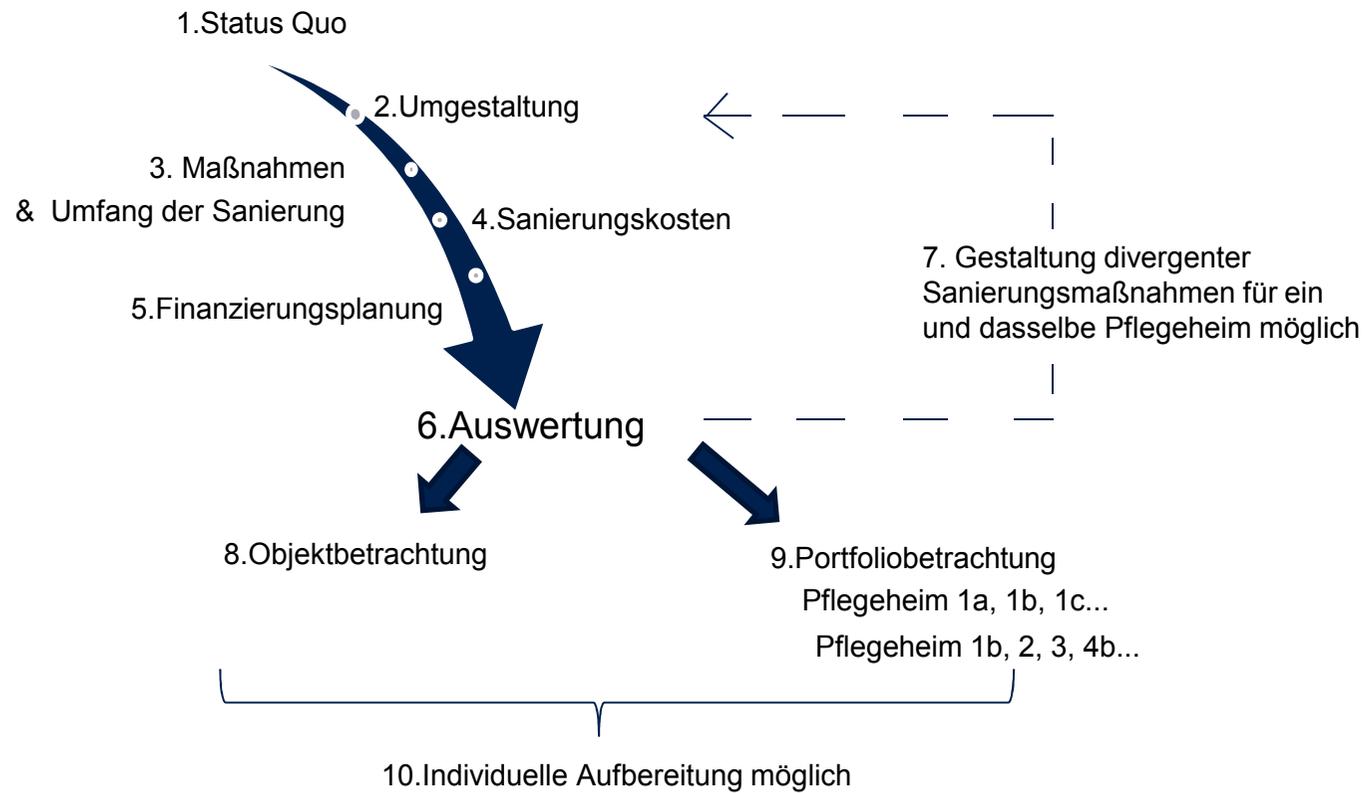


Strukturiere Planung
der Sanierungsmaßnahmen und -kosten



Nachhaltige und zukunftsfähige
Aufstellung des Objektes





Startseite





Herzlich Willkommen beim IS Calculator!

Aktueller Status:
3 Objekte frei zur Bearbeitung

[Objekte / Varianten kaufen »](#)

[Neues Objekt / Variante anlegen »](#)

[Meine Objekte / Varianten öffnen »](#)

[Portfolio betrachten »](#)

[IS Calculator weiterempfehlen »](#)

Letzte Bearbeitungen

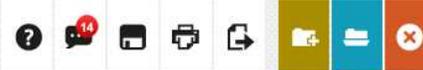
Noch offen, nicht ausgewertet:

21.09.2013 12:36	Objektnamen Lorem Ipsum Testmusterallee 24 23456 Musterstedt	Variante B	Schritt 3 Finanzierung	
12.05.2013 09:21	Lorem Ipsum Objektnamen Dolores Testmusterallee 24 23456 Musterstedt	Variante B	Schritt 3 Finanzierung	
21.09.2013 12:36	Objektnamen Lorem Ipsum Testmusterallee 24 23456 Musterstedt	Variante B	Schritt 3 Finanzierung	

Direkt auf der Startseite Status Ihrer Objekte

Abgeschlossen und ausgewertet:

21.09.2013 12:36	Objektnamen Lorem Ipsum Testmusterallee 24 23456 Musterstedt	Variante B	Abgeschlossen	
---------------------	---	-------------------	---------------	--



- 1. Standort ✓
- 2. Flächen und Baukosten ↓
- 3. Finanzierung
- 4. Zwischenbericht
- 5. Auswertung

- 2.1 IST-Flächen erfassen ✓
- 2.2 IST-Zustand erfassen ✎
- 2.3 IST-Bewirtschaftungskosten erfassen
- 2.4 SOLL-Zustand erfassen
- 2.5 Sanierungsmaßnahmen eingeben

Restbuchwert des Objekts (Gesamt) ?

Restbuchwert Gebäude €

Restbuchwert Außenanlagen €

Übersichtliche Eingabemöglichkeiten

Angaben Altenpflegeheim

Bewohnerzimmer

Anzahl Einzelzimmer <input type="text" value="z.B. 300"/>	} = 450	Gesamt Plätze	Einzelzimmer-Quote 67 %	Fläche je Bewohner 4,17 m²/BGF ?
Anzahl Doppelzimmer <input type="text" value="z.B. 150"/>		Anzahl Pflegeplätze 600		

Contextabhängige Hilfe-Tooltips

Ermittlung des gemittelten IK Satzes ?

Einzelzimmer (EZ) <input type="text" value="z.B. 60"/>	=	Plätze EZ 60	*	IK EZ <input type="text" value="z.B. 20,00"/>	€	} =	Summe IK alle Plätze 1.600,00 €	/	100	=	gemittelter Investkostensatz § 82 SGB XI 16,00 €
Doppelzimmer (DZ) <input type="text" value="z.B. 20"/>	=	Plätze DZ 20	*	IK DZ <input type="text" value="z.B. 10,00"/>	€						

Visuelle Darstellung der Rechenoperationen

Restbuchwerte Anteil Altenpflegeheim ?

Gebäude: Restbuchwert Anteil APH	Außenanlagen: Restbuchwert Anteil APH	Mobilien: Restbuchwert Anteil APH ?	Summe Restbuchwerte Anteil APH
-------------------------------------	--	--	--------------------------------



1. Standort ✓		2. Flächen und Baukosten ↓			3. Finanzierung		4. Zwischenbericht		5. Auswertung	
2.1 IST-Flächen erfassen ✓		2.2 IST-Zustand erfassen ✓		2.3 IST-Bewirtschaftungskosten erfassen ✓		2.4 SOLL-Zustand erfassen ✓		2.5 Sanierungsmaßnahmen eingeben ↓		
2.5.1 KG 300 ✎		2.5.1 KG 400		2.5.1 KG 500		2.5.1 KG 600		2.5.1 KG 700		2.5.1 KG 200
2.5.1 Sonstige Kosten										

Einfach, lineare Nutzerführung und übersichtliche Navigation

Ausbau / Sanierungsmaßnahmen KG 300 gemäß DIN 276

Im folgenden Abschnitt wird Ihnen eine Auswahl des Sanierungsstandards angeboten. Eine ihrer strategisch-konzeptionellen Überlegungen kann z. B. darin bestehen, dass sie nicht alle ihre Einrichtungen kernsanieren können. Aber Einrichtung A funktioniert ggf. noch 10 Jahre, wenn man eine „Pinselsanierung“ durchführt. Also sind nur „niedrige“ Aufwendungen in einzelnen Kostengruppen erforderlich, andere Kostengruppen werden gar nicht berührt (Feld „Kostengruppe löschen“). Einrichtung B hingegen wollen Sie zu ihrer neuen Vorzeigeeinrichtung umgestalten, hier soll neben einem hohen Baustandard auch erheblich in die Substanz eingegriffen werden, also werden Kosten in allen Kostengruppen entstehen mit dem Standard „hoch“.

Auswertung Sanierungsmaßnahmen in €

Gesamt (APH+ Miete): 2.550.625,10 €

Angaben Altenpflegeheim

Wie sollen die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen für die Kostengruppe 300 ermittelt werden?

manuelle Eingabe ?

Abbruch-/Rückbau	Kosten Sanierung	Malerarbeiten	Kosten Sanierung
z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €	z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €
Mauerwerk/Rohbau	Kosten Sanierung	Bodenleger (mittel)	Kosten Sanierung
z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €	z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €
Zimmerer/Dachdecker	Kosten Sanierung	Bodenleger (hoch)	Kosten Sanierung
z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €	z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €
Fenster/Türen	Kosten Sanierung	Schließanlage mech.	Kosten Sanierung
z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €	z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €
Estricharbeiten	Kosten Sanierung	Schließanlage elektr.	Kosten Sanierung
z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €	z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €
Innenputzarbeiten	Kosten Sanierung	Sonnenschutz	Kosten Sanierung

Übersichtliche Trennung von APH und Miete

Wie sollen die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen für die Kostengruppe 300 ermittelt werden?

manuelle Eingabe ?

Abbruch-/Rückbau	Kosten Sanierung	Malerarbeiten	Kosten Sanierung
z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €	z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €
Mauerwerk/Rohbau	Kosten Sanierung	Bodenleger (mittel)	Kosten Sanierung
z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €	z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €
Zimmerer/Dachdecker	Kosten Sanierung	Bodenleger (hoch)	Kosten Sanierung
z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €	z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €
Fenster/Türen	Kosten Sanierung	Schließanlage mech.	Kosten Sanierung
z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €	z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €
Estricharbeiten	Kosten Sanierung	Schließanlage elektr.	Kosten Sanierung
z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €	z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €
Innenputzarbeiten	Kosten Sanierung	Sonnenschutz	Kosten Sanierung
z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €	z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €
Trockenbauarbeiten	Kosten Sanierung	Fassade/WDS	Kosten Sanierung
z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €	z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €
Fliesenarbeiten/Wand	Kosten Sanierung	Baureinigung	Kosten Sanierung
z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €	z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €
Fliesenarbeiten/Boden	Kosten Sanierung		
z.B. 100.000 m ² /BGF	0,00 €		
Summe KG 300 APH			
2.105.165,50 €			

Je nach Informationsdichte
manuell oder automatische
Berechnung des
Sanierungsstandards
je Kostengruppe

Angaben Miete

Wie sollen die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen für die Kostengruppe 300 ermittelt werden?

automatische Ermittlung ?



1. Standort ✓ 2. Flächen und Baukosten ✓ 3. Finanzierung ↓ 4. Zwischenbericht 5. Auswertung

3.1 Bestandsdarlehen erfassen ↓ 3.2 Neudarlehen erfassen 3.3 Sonstige Finanzierungsangaben BESTAND 3.3 Sonstige Finanzierungsangaben NEU

Bestandsdarlehen erfassen

Bei der Erfassung der Darlehenszinssätze und Zinszeiträume für Bestandsdarlehen soll eine langfristige Betrachtung zu Grunde gelegt werden. Das heißt, dass auch bei variabel vereinbarten Bestandsdarlehen hier der langfristig erwartete Durchschnittszinssatz zu erfassen ist.

1 Darlehensnummer: 1234567 Bestandsdarlehen Kreditinstitut: Bankname auch länger Annuität, Laufzeit: 3 Jahre

		Restschuld	Zins	Tilgung
Jahr 01	Q1	10.000.000	10.000.000	10.000.000
	Q2	111	111	111
	Q3	111	111	111
	Q4	111	111	111
Jahr 02	Q1	10.000.000	10.000.000	10.000.000
	Q2	111	111	111
	Q3	111	111	111
	Q4	111	111	111
Jahr 03	Q1	10.000.000	10.000.000	10.000.000
	Q2	111	111	111
	Q3	111	111	111
	Q4	111	111	111
	Q1	10.000.000	10.000.000	10.000.000

Ursprungsbetrag: 60.000,00 €
 Laufzeit in Jahren: 12 Jahre
 Summe Zinsen: 12345,12 €
 Summe Tilgung: 12345,12 €

Ermittlung des tatsächlichen Finanzbedarfs für die geplanten Sanierungsmaßnahmen des Objekts

Flexible Anpassung der Finanzsituation ohne Aktenflut

Übersichtliche Erfassung und Auswertung von Bestands- und Neudarlehen



1. Standort ✓ 2. Flächen und Baukosten ✓ 3. Finanzierung ✓ 4. Zwischenbericht ✓ 5. Auswertung ↓

5.1 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung APH ✓ 5.2 Bilanzbetrachtung ✓ 5.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Miete ✓ 5.4 SOLL / IST Vergleich ✎ 5.5 Investitionsprognose

Vergleich Ist- Situation mit Soll-Situation (nach Sanierung)

Altenpflegeheim

	IST-Situation		SOLL-Situation	
Flächen- & Zimmerangaben				
Anzahl Pflegeplätze	600		300	
Einzelzimmerquote	67,00	%	80,00	%
Flächen pro Bewohner	3,54	m²/NGF	9,91	m²/NGF
IK-Satz	25,00	€	44,99	€
Bewirtschaftungskosten p.a.				
Verwaltungskosten	10.000,00	€	10.000,00	€
Betriebskosten	21.000,00	€	10.500,00	€
Instandhaltungskosten	15.000,00	€	Jahr 1-4: 900.000,00	€
			ab Jahr 5: 4.500.000,00	€
Anteilige (Rest-)Buchwerte				
(Rest-)Buchwert Gebäude	75757,58	€	3.596.839,26	€
(Rest-)Buchwert Außenanlagen	5000,00	€	16.365,80	€
(Rest-)Buchwert Mobilien	20000,00	€	190.487,00	€

Exportfunktion über sichtliche Zusammenfassung der IST und SOLL-Situation des Objekts

(Rest-)Buchwert Außenanlagen	5000,00	€	16.365,80	€
(Rest-)Buchwert Mobilien	20000,00	€	190.487,00	€

Miete				
	IST-Situation		SOLL-Situation	
Flächen- & Zimmerangaben				
Anzahl Mieteinheiten (Wohnen + Gewerbe)	15		13	
Vermietbare Wohnfläche	400,00	m ²	550,00	m ²
Kaltmiete pro m²/Stellplatz				
Wohnen	50,00	€	50,00	€
Gewerbe	40,00	€	40,00	€
Stellplätze	30,00	€	30,00	€
Bewirtschaftungskosten p.a.				
Verwaltungskosten	3.822,00	€	3.312,40	€
Betriebskosten	20.000,00	€	15.600,00	€
Instandhaltungskosten	7.184,00	€	Jahr 1-4: 898,00	€
			ab Jahr 5: 4.490,00	€
Stellplätze	2.171,40	€	2.171,40	€
Anteilige (Rest-)Buchwerte				
(Rest-)Buchwert Gebäude	24242,42	€	703.241,20	€
(Rest-)Buchwert Außenanlagen	5000,00	€	12.926,15	€
(Rest-)Buchwert Mobilien	10000,00	€	60.000,00	€

Optimale Vorlage für strategische Entscheidungen



Danke für Ihr Interesse!

Martin Hölscher
Mareike Fuckert

IS Immobilien-Service GmbH

Geschäftsführer Ulrich Schartow

Telefon: 0221.97 356 491

Email: U.Schartow@sozialbank.de

Internet: www.sozialbank.de

