

# BERATUNG OBJEKTANALYSE

## ENTDECKEN SIE DAS POTENZIAL IHRER IMMOBILIE

---

Wie sicher können Sie die Entwicklung der Kosten und Erträge Ihrer Immobilie für die nächsten 12 Monate voraussagen? Sehr sicher? Sicher? Oder nur unsicher?

immorentabel bietet Ihnen eine individuelle und ganzheitliche Betrachtung Ihrer Immobilie in 3 Schritten:

- » Analyse Ihrer Daten
- » Beratung anhand der ermittelten Ergebnisse
- » Umsetzung Ihrer Ziele und Wünsche

Sie bestimmen selbst, wie viel Leistung Sie in Anspruch nehmen!

### Eigentümer

---

Name/  
Bezeichnung

---

Anschrift

---

Telefonnummer

### Objekt

---

Name/  
Bezeichnung

---

Anschrift

---

Telefonnummer

---

Aufnahme der Daten

## 1. Zusammenfassung Ihrer Objektdaten

Anschrift

---

Baujahr

---

Gebäudeart

---

Gebäudeteile

---

Geschosse

---

Grundstücksgröße

---

Gesamtfläche ohne Tiefgarage

---

Gesamtmieteinheiten ohne TG

---

Gesamtfläche Wohnungen

---

Gesamtfläche Gewerbe

---

Gesamtfläche Sonst. + Lager

---

Wohneinheiten

---

Gewerbeeinheiten

---

Einheiten Sonstiges + Lager

---

PKW-Stellplätze

---

Kellerräume

---

Stellfläche Dachboden

---

Besonderheiten

## 2. Wichtige Fragen zu Ihren Objekt

Wie werden die Einheiten  
überwiegende genutzt?

- Vermietet
- Eigen genutzt

Gibt es in Ihrem Objekt Zahlungs-  
rückstände (Mietzahlungen, Kauti-  
onzahlungen, Nachzahlungen aus  
Abrechnungen, Verbindlichkeiten  
gegenüber Kreditoren)?

- Keine
- Geringe
- Hohe
- Nicht bekannt

In welchen Abständen prüfen Sie  
die Zahlungseingänge auf  
Ihrem Mietkonto?

- Wöchentlich
- Monatlich
- Alle 2–3 Monate
- Nicht bekannt

In welcher Form wurden die  
Mietsicherheiten geleistet?

- Barkaution
- Sparbuch mit Verpfändungserklärung
- Sparbuch vom Vermieter angelegt
- Sonstige
- Keine

Gibt es in Ihrem Objekt laufende  
oder erwartete Prozesse?

- Keine
- Gegen Mieter
- Gegen Nachbarn
- Gegen Voreigentümer
- Gegen Handwerker
- Sonstige
- Nicht bekannt

Gibt es noch offene  
Abrechnungen?

- Keine
- Vor 2005
- 2006
- 2007
- 2008
- 2009

Gibt es Einsprüche zu der,  
letzten Betriebskostenabrechnung?

- Keine
- 25% der Mieter
- 50% der Mieter
- Mehr als 50% der Mieter
- Nicht bekannt

---

Wann haben Sie die letzte Anpassung der  
Betriebskostenvorauszahlung vorgenom-  
men? (Ergebnis der letzten Abrechnung:  
Guthaben, Nachzahlungen, Pauschale)

---

Weisen Sie in Ihrer Betriebskostenab-  
rechnung die jeweiligen Lohnanteile  
für Dienstleistungen aus?  
(Möglichkeit für den Mieter, diese in  
seiner Steuererklärung anzusetzen)

- Ja
- Nein
- Nicht bekannt

---

Wann haben Sie die letzte  
Mietanpassung vorgenommen?

---

Werden Kleinreparaturen  
gem. Mietvertrag an den Mieter  
weiterbelastet?

- Ja, regelmäßig
- Mieter veranlasst diese selbst
- Nicht bekannt

---

Wie hoch ist die Anzahl der  
gemeldeten Versicherungsschäden  
in den letzten 5 Jahren?

- Keine
- Bis 3 Schäden
- Bis 5 Schäden
- Mehr als 5 Schäden

---

Sind große Instandsetzungs-  
maßnahmen zu erwarten?

- Keine
- 5.000 EUR bis 10.000 EUR
- 11.000 EUR bis 20.000 EUR
- 21.000 EUR bis 50.000 EUR
- Mehr als 50.000 EUR

---

Wie hoch ist Ihre derzeitige  
Instandhaltungsrücklage?

- Keine
- Bis 5.000 EUR
- 5.000 EUR bis 10.000 EUR
- 11.000 EUR bis 20.000 EUR
- 21.000 EUR bis 50.000 EUR
- Mehr als 50.000 EUR

Haben Sie einen Hausmeister beauftragt oder eingestellt?

- Hausmeisterservice (fremd)
- Hauptberuflich
- Nebenberuflich
- Keinen

Haben Sie eine Reinigungskraft beauftragt oder eingestellt?

- Reinigungsservice (fremd)
- Hauptberuflich
- Nebenberuflich
- Keinen

Wie wird das Objekt beheizt?

- Gas Zentralheizung
- Öl Zentralheizung
- Etagenheizung
- Fernwärme (Zentralheizung)
- Sonstige

Gibt es für das Gebäude einen Energieausweis?

- Keinen
- Verbrauchsorientiert
- Bedarfsorientiert

Welche Wasserversorgung hat Ihr Objekt?

- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Dezentrale Warmwasseraufbereitung (je Wohneinheit)
- Sonstige

Welche Dachart hat Ihr Objekt?

- Ziegel-/ Satteldach
- Flachdach
- Sonstige

Mit welchen Fenstern ist Ihr Objekt ausgestattet?

- Kunststoff
- Holz
- Aluminium
- Sonstige

Gibt es Wartungsverträge für Ihr Objekt?

- Heizungsanlage
- Aufzugsanlage
- Sonstige

### 3. Übersicht der monatlichen Kosten und Erträge

	JAN	FEB	MÄR	APR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEZ
Allgemeinstrom												
Aufzug												
Gartenpflege												
Gebäudereinigung												
Grundbesitzabgaben												
Grundsteuer												
Hausmeister												
Heizkosten												
Kabelfernsehen												
Müllbeseitigung												
Schornsteinfeger												
Sonstige												
Straßenreinigung												
Ungezieferbekämpfung												
Versicherungen												
Wäschepflege												
Wasser/Abwasser												
Annuität												
Reparaturen												
Rücklage												
Sonstige Kosten												
Verwaltungskosten												
Mieteingänge + BK												
Über-/Unterdeckung												

#### 4. Ihre Ziele und Wünsche

	Sehr wichtig	Wichtig	Weniger wichtig	Ziel erreicht/ trifft nicht zu
Immobilie als Altersvorsorge				
Immobilie als Geldanlage				
Planungssicherheit/Budget				
Sicherheit bei Fragen zum MV				
Kosteneinsparung				
Optimierung der Leistungen				
Steigerung der Mieten				
Verringerung Konfliktpotenzial				
Zeitersparnis bei der Verwaltung				

## 5. Weitere Ansprechpartner

Wer unterstützt Sie bei	Ansprechpartner	Letzter Kontakt
rechtlichen Fragestellungen?		
steuerlichen Themen		
der Finanzierung des Objektes?		
Fragen zum Versicherungsschutz?		
der Instandhaltung/Reparaturen?		
der Pflege des Objektes?		



## 6. Ergebnis der Analyse

### Ermittelter Bedarf

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Erteilter Rat

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Gründe für den erteilten Rat

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



