

AKTUELL ([HTTPS://AIZ.DIGITAL/CATEGORY/AKTUELL/](https://aiz.digital/category/aktuell/))

VERWALTUNG ([HTTPS://AIZ.DIGITAL/CATEGORY/UNTERNEHMEN/VERWALTUNG/](https://aiz.digital/category/unternehmen/verwaltung/))

Budgettreu sanieren

📅 30. März 2018 👁 28 Views



Bei Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen einer Wohnung werden selten den anfallenden Sanierungskosten Faktoren wie die aktuelle Miete, Vergleichsmiete, eine mögliche Mietpreisbremse oder Zielmiete gegenübergestellt. Ein Tool kann hier Abhilfe schaffen. *Von Nicholas Neerpasch*

Müssen Verwalter Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen einer Wohnung beauftragen, orientieren sich die Verantwortlichen in aller Regel an einem hierfür vorgegebenen Budget. Nur selten werden den anfallenden Sanierungskosten aber Faktoren wie die aktuelle Miete, Vergleichsmiete, eine mögliche Mietpreisbremse oder Zielmiete gegenübergestellt. Wenn doch, dann ist dies mit hohen prozessualen Aufwänden verbunden. Intelligente Tools schaffen hier Abhilfe und berücksichtigen die verschiedenen Interessen schon bei der Sanierungsplanung, sogar heruntergebrochen auf einzelne Maßnahmen und alles bequem per Knopfdruck.

Hohe Aufwände

Das Verschieben wichtiger Sanierungen aufgrund ausgereizter finanzieller Spielräume oder aber das Überziehen von Budgets ist ein Albtraum für alle Beteiligten. Das betrifft die Mieter, die auf fällige Sanierungen oder einen Einzug warten, genauso wie den Eigentümer, der um seine Rendite bangt. Dabei ergeben sich die Sanierungsbudgets in der Regel lediglich aus starren, historischen und meist grob pauschalierten Vorgaben der Geschäftsführung. Solche Etats vernachlässigen oft den Zusammenhang zwischen den Kosten für Sanierungsmaßnahmen und Faktoren wie Miete, Vergleichsmiete, Preisspiegel, Renditezielen und gesetzlichen Rahmenbedingungen. Natürlich ist dieser den Unternehmen der Branche bekannt. Doch bislang waren die für diese Berechnungen erforderlichen Aufwände schlichtweg zu hoch.


Digitale Lösungen schaffen Transparenz

Hier lohnt ein Blick in die junge PropTech-Szene. Denn smarte Tools, etwa die für die Optimierung von Sanierungs- und Instandhaltungsprozesse konzipierte Plattform DOOZER, halten auch hierfür längst Funktionen bereit, die Mehrwerte schaffen. So erhalten beispielsweise Sachbearbeiter oder Vermieter mittels des sogenannten Mietpreisrechners unmittelbar bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses und der digitalen Berechnung der Vergleichsangebote von Handwerkern exakte Kalkulationen relevanter Vergleichskennzahlen. Zum Beispiel kann ein Techniker, der mobil vor Ort mit der Aufnahme der zu erbringenden Sanierungsleistungen betraut ist, ganz einfach ablesen, welches maximale Sanierungsbudget investiert werden kann, wenn eine erreichbare Miete und Rentabilitätsvorgabe eingehalten werden soll. Umgedreht ist genauso leicht zu ermitteln, welche Miethöhe sich aus den geplanten Sanierungskosten ergibt. Auf diese Weise sind Rückschlüsse beispielsweise auf Vergleichsmieten in der Region möglich, die aufzeigen, ob eine Standardsanierung ausreichend oder eine hochwertigere Sanierung sinnvoll ist. Zudem berücksichtigen entsprechende Lösungen rechtliche Rahmenbedingungen, wie etwa Regelungen zur „Mietpreisbremse“ und die damit verbundene, maximal zulässige Mieterhöhung im Vergleich zur Maßnahme. Last but not least schaffen sie die Möglichkeit, den FFO (Funds from Operations) gezielt zu steigern.

Fazit

Enge Budgets sind in der Wohnungswirtschaft zur Gewohnheit geworden. Mit Hilfe moderner Lösungen können die Verantwortlichen Sanierungsvorhaben nun sofort auf ihre Wirtschaftlichkeit hin überprüfen und die geplanten Maßnahmen entsprechend justieren. Auf diese Weise vermeiden sie kostspielige Sanierungen und entlasten gleichzeitig die bislang mit der Rentabilitätsprüfung solcher Projekte betraute Controlling-Abteilung.


Share this post


 [twitter \(http://twitter.com/home?status=https://aiz.digital/budgettreu-sanieren/\)](http://twitter.com/home?status=https://aiz.digital/budgettreu-sanieren/)

 [pinterest \(http://pinterest.com/pin/create/button/?url=https://aiz.digital/budgettreu-sanieren/\)](http://pinterest.com/pin/create/button/?url=https://aiz.digital/budgettreu-sanieren/)

 [facebook \(http://www.facebook.com/share.php?u=https://aiz.digital/budgettreu-sanieren/\)](http://www.facebook.com/share.php?u=https://aiz.digital/budgettreu-sanieren/)

 [google+ \(https://plus.google.com/share?url=https://aiz.digital/budgettreu-sanieren/\)](https://plus.google.com/share?url=https://aiz.digital/budgettreu-sanieren/)

 [email \(mailto:?subject=http://Budgettreu%20sanieren&body=https://aiz.digital/budgettreu-sanieren/\)](mailto:?subject=http://Budgettreu%20sanieren&body=https://aiz.digital/budgettreu-sanieren/)

 [rss \(https://aiz.digital/budgettreu-sanieren//feed/rss/?withoutcomments=1\)](https://aiz.digital/budgettreu-sanieren//feed/rss/?withoutcomments=1)



KATEGORIEN

[Abschaffung der Abgeltungsteuer wäre un...](#)

[Marken im Wandel](#)



- » [Aktuell \(https://aiz.digital/category/aktuell/\)](https://aiz.digital/category/aktuell/)
- » [Bauen \(https://aiz.digital/category/bauen/\)](https://aiz.digital/category/bauen/)
- » [Bildung \(https://aiz.digital/category/bildung/\)](https://aiz.digital/category/bildung/)
- » [Investment \(https://aiz.digital/category/investment/\)](https://aiz.digital/category/investment/)
- » [Investment Punk-Kolumne von Gerald Hörhan \(https://aiz.digital/category/investment/investment-punk-kolumne/\)](https://aiz.digital/category/investment/investment-punk-kolumne/)
- » [Jobs \(https://aiz.digital/category/unternehmen/jobs/\)](https://aiz.digital/category/unternehmen/jobs/)
- » [Magazin \(https://aiz.digital/category/magazin/\)](https://aiz.digital/category/magazin/)
- » [Makler \(https://aiz.digital/category/unternehmen/makler/\)](https://aiz.digital/category/unternehmen/makler/)
- » [Marketing \(https://aiz.digital/category/marketing/\)](https://aiz.digital/category/marketing/)
- » [Märkte \(https://aiz.digital/category/maerkte/\)](https://aiz.digital/category/maerkte/)
- » [Meine Story \(https://aiz.digital/category/magazin/meine-story/\)](https://aiz.digital/category/magazin/meine-story/)
- » [Politik \(https://aiz.digital/category/politik/\)](https://aiz.digital/category/politik/)
- » [Recht \(https://aiz.digital/category/recht/\)](https://aiz.digital/category/recht/)
- » [Recruiting \(https://aiz.digital/category/recruiting/\)](https://aiz.digital/category/recruiting/)
- » [Sachverständige \(https://aiz.digital/category/unternehmen/sachverstaendige/\)](https://aiz.digital/category/unternehmen/sachverstaendige/)
- » [Themen \(https://aiz.digital/category/themen/\)](https://aiz.digital/category/themen/)
- » [Titel \(https://aiz.digital/category/titel/\)](https://aiz.digital/category/titel/)