



Objektbericht und Vermögensaufstellung für Finanzierungsgespräche

Aufgabenstellung

Banken und Investoren verlangen im Rahmen von Finanzierungsgesprächen häufig umfassende Aufstellungen der Verbindlichkeiten und Einkünfte aller an den Immobilien beteiligten Personen bzw. Gesellschaften.

Die hohen Anforderungen der Banken an Qualität und Aktualität der Daten erfordert unter Umständen sogar ein regelmäßiges Reporting. Auf jeden Fall kann eine aktive Kommunikationspolitik das Rating der Immobiliengesellschaft und damit die Zinskonditionen positiv beeinflussen.

Standard-EDV-Lösungen bieten keinen individuell gestaltbaren, stichtagsbezogenen Export der für die Banken relevanten Daten an. So ist das Zusammentragen der Vermögensaufstellung aus mehreren Anwendungen häufig eine zeitraubende Arbeit.

Lösung:

Diese Arbeit erleichtert ein MS-Excel-basiertes System, dass aus einzelnen Objektberichten und einer kumulativen Vermögensaufstellung mit der Möglichkeit der Auswahl der Objekte nach Lage, Eigentümer, Kreditgeber o.ä. besteht.

Arbeitsweise

In den **Objektberichten** sammeln Ihre Sachbearbeiter regelmäßig immobilien- und finanzwirtschaftliche Kenndaten. Die Auswahl an Kenndaten richtet sich ganz nach Ihren Anforderungen bzw. denen Ihrer Bank. Die Daten werden stichtagsbezogen gespeichert, so dass sich aus den verschiedenen Dateien auch eine Historie ableiten lässt.

Kenndaten beispielsweise:

- Mieteinheiten
- Fläche
- Durchschnittsmiete
- Gesamtertrag
- Leerstand
- Vermietungsart
- Belastungen
- besicherte Darlehen
- aktuelle Valutierungen
- Zins- und Tilgungssätze
- erläuternde Kommentare
- Anmerkungen zum Objekt

Bericht Objekt 16		Beispiel-Strasse 16-20 Andere Straße 34-50 22035 Hamburg Knutzen-Block Hamburg, Amtsgericht Wandsbek, Abt. III, 24086						Eigentum	Person	Anteil in %		
Datenstand	30.04.07								Karola Muster	50,0		
								Werner Beispiel	50,0			
		Insgesamt	Vormonat	Wohnen	Gewerbe	Garage	Stellplätze	Sonstige	Bemerkungen extern: Der Block ist ein historisches Ensemble in der Altstadt			
Mieteinheiten	(ME)	248	248	210	5	13	20					
davon Leerstand	(ME)	6	8	5	1							
Nutzfläche Gesamt	(qm)	11.080,0	11.080,0	10.500,0	580,0							
davon Leerstand	(qm)	452,0	613,0	362,0	90,0							
Ist-Miete Gesamt	(TEuro p.a.)	1.033,8	1.019,4	882,0	139,2	7,8	4,8					
Ist-Miete	(Euro/qm bzw. ME)			7,25	23,67	650,00	400,00					
Neuvertragsmiete	(Euro/qm bzw. ME)			7,50	22,00	50,00	20,00					
Kalkulatorischer Mietertrag Gesar	(TEuro p.a.)	1.090,1	1.090,1	914,6	163,0	7,8	4,8		Anmerkungen intern Baustellenproblematik auf der anderen Straßenseite			
Belastung Gesamt	(TEuro)	22.000	22.000									
Darlehenssumme Gesamt	(TEuro)	13.500	13.500									
Restkapitalschuld	(TEuro)	12.900	12.919									
Zinsen und Tilgung Gesamt	(TEuro p.a.)	792	610									
Darlehens-gewährende Bank	Darlehens-Nummer	Euribor Darlehens-Nummer	ursprüngl. Darlehens-summe	Grundbuch-Belastung	Restkapital-schuld	Darlehens-laufzeit	Zinssatz	Zins-bindung bis ...	Zins-aufwand Gesamt	Tilgungs-Rate	Tilgung Gesamt	Tilgung und Zinsen
			TEuro	TEuro	TEuro		%		TEuro p.a.	%	TEuro p.a.	TEuro p.a.
Haspa	5.645.642.158	89.798.751.288	10.000	22.000	9.400,0	15.06.20	4,1	15.06.10	410,0	2,0	200,0	610,0
	Darlehen in Objekt Nr. 22 über 5000 TEuro											
HVB	300-258-64521		3.500		3.500,0	30.06.20	5,2	30.06.12	182,3	0,0	0,0	182,3
			13.500	22.000	12.900				592,3		200,0	792,3

