

# Der Weg zur langfristigen Unternehmensausrichtung – Die Bestandsstrategie

## Zieldefinition:

### 1. Quantitativer Gesamtbestandsbeitrag

- **Ziel-Deckungsbetrag II** gem. Soll-Portfolio-Entwicklung sowie für 7,5%-Mindestrendite mittelfristig (d.h. 3-5 Jahre) i.H.v. **ca. 20 Mio.€** bei **umzusetzenden Gesamtpotenzialen von ca. 7,5 Mio. €**
- vorhandene **Mietpotenziale i.H.v. ca. 4,5 Mio. €**
- bestehende **Instandhaltungspotenziale von etwa 3,0 Mio. €**

### 2. Weitere DB II-Handlungsfelder

- Optimierung von **Darlehensbedingungen**
- **Kapitaldienstreduzierung** über Durchführung von **außerplanmäßigen Tilgungen**

### 3. Offenes Ergebnisziel in Höhe von **3,5 Mio. €** über **Verkauf unrentabler Bestände** umsetzen

- Das **Gesamtbestandsziel** wird definiert, indem **je Objektgruppe quantitative Zielbeiträge** für die **Kerngrößen** (Deckungsbeitrag, Miete, Instandhaltung) auf Basis des erarbeiteten Soll-Portfolios ermittelt werden
- Über eine **detaillierte Bewertung** je Objektgruppe werden **Eckpunkte und Strategierahmen** erarbeitet
- Die **Zusammenfassung der Einzelobjektgruppen** ermöglicht die Festlegung der **Gesamtbestandsstrategie**
- Die **Umsetzung der Strategieempfehlungen** wird mit Hilfe **des VE-Handlungsrahmens** sichergestellt, der konkrete **Rahmenvorgaben für das Tagesgeschäft** aufzeigt

Objektgruppe	VE's	Objektgruppenziel					Strategie/ Entwicklung
		DB II		Mieterhöhh.	Insth.-Red.	Sonstiges/Wanderungen	
		Ist (2004)	Soll (3-5 Jahre)				
<b>Entwicklungs-Objekte</b>	VE 007, VE 009, VE 023, VE 024	1,3 Mio. €	1,5 Mio. €	-	250 T€	Keine Wanderungen realisierbar	1. Durchführung Mieterhöhungen 2. Reduzierung Instandhaltung bei „Erlösfressern“ 3. Maßnahmenpriorisierung für Instandh.
<b>Tafelsilber-Objekte</b>	VE 001, VE 008, VE 012, VE 039	2,5 Mio. €	4,2 Mio. €	750 T€	500 T€	Offener Ergebnisbeitrag 500 T€	1. „Halten und Abschöpfen“ 2. Qualitätssicherung bei Neuvermietung 3. Generierung offener Ergebnisbeitrag
...	...	...	...	...	...	...	...
<b>Gesamt</b>	<b>550 VE's</b>	<b>15,0 Mio. €</b>	<b>20,0 Mio. €</b>	<b>4,5 Mio.€</b>	<b>3,0 Mio. €</b>	-	

## Beispielauszug Instrumentarium Bestandsstrategie