

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	7
<b>1 Einführung in das Konzept „Programmierter Immobilienerfolg in 4 Schritten“</b> .....	10
1.1 Grundgedanken und Zielsetzung .....	10
1.2 Die Programmierung als zyklische Arbeitsmethode .....	13
1.3 Die Musterimmobilie als Beispielfall .....	14
1.4 Umsetzungsübungen für die eigene Praxis .....	15
<b>2 Schritt 1: Bestands- und Potenzialanalyse</b> .....	17
2.1 Zielsetzung und Bedeutung der Analyse .....	17
2.2 Überblick zur Immobilienanalyse .....	17
2.3 Ausgewählte Analysetools .....	18
2.3.1 Quick-Check: Jahresergebnis, Cash Flow und Rentabilität .....	18
2.3.2 Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT-Analyse) .....	25
2.3.3 Checkliste „Persönliche Erfolgsfaktoren“ .....	28
2.4 Zusammenfassung der Ergebnisse (Musterimmobilie) .....	30
2.5 Umsetzungsübungen für die eigene Praxis .....	31
<b>3 Schritt 2: Mit Zielen und Strategien zum Geschäftserfolg</b> .....	34
3.1 Bedeutung von Zielen und Strategien .....	34
3.2 Persönliche und allgemeine Ziele auswählen .....	35
3.3 Ausgewählte Strategien für Vermieter .....	37
3.3.1 Formulieren des eigenen Geschäfts .....	37
3.3.2 Entwicklung einer Strategie durch vernetztes Denken .....	40
3.3.3 Normstrategien .....	42
3.3.4 Wettbewerbsstrategien für Vermietungen .....	46
3.4 Zusammenfassung der Ergebnisse (Musterimmobilie) .....	49
3.5 Umsetzungsübungen für die eigene Praxis .....	50
<b>4 Schritt 3: Planen und Umsetzen</b> .....	55
4.1 Bedeutung der Planung für die Umsetzung .....	55
4.2 Ausgewählte Planungstools .....	56
4.2.1 Projektvorkalkulation: Backdoor Approach .....	56
4.2.2 Management-Jahresplan .....	58
4.2.3 Liquiditätsplan .....	60
4.3 Umsetzen: Operative Exzellenz .....	63
4.3.1 Vermeidbare Überraschungen .....	63
4.3.2 Immobilien verwalten ohne permanente Brandbekämpfungen .....	66
4.3.3 Kundenorientierung: Die Entdeckung der Mieter als Kunden und als Kompetenzquelle ..	67
4.4 Zusammenfassung der Ergebnisse (Musterimmobilie) .....	73
4.5 Umsetzungsübungen für die eigene Praxis .....	74

<b>5</b>	<b>Schritt 4: Überprüfen und Anpassen</b>	<b>82</b>
5.1	Bedeutung der Überprüfung und der Anpassung	82
5.2	Ausgewählte Überprüfungstools	82
5.2.1	Wiederholung der Analysen	82
5.2.2	Management-Bericht und Teamsitzung	83
5.2.3	Benchmarking	84
5.3	Permanentes Überprüfen: Beschwerdemanagement	85
5.3.1	Ziele und Nutzen des Beschwerdemanagements	85
5.3.2	Beschwerdeannahme (2. Element)	87
5.3.3	Beschwerdeauswertung (4. Element)	87
5.3.4	Leistungsverbesserung	88
5.4	Anpassungsmaßnahmen am Beispiel der Musterimmobilie	89
5.5	Umsetzungsübungen für die eigene Praxis	89
<b>6</b>	<b>Nutzen aus dem Konzept „Programmierter Immobilienerfolg in 4 Schritten“</b>	<b>93</b>
<b>7</b>	<b>Musterberechnungen und -beispiele</b>	<b>94</b>
7.1	Musterberechnung von Wirtschaftlichkeitskennzahlen	94
7.2	Musterseite aus der Analysecheckliste „Stärken und Schwächen“	95
7.3	Musterseite aus der Analysecheckliste „Chancen und Risiken“	96
7.4	Ausfüllmuster Checkliste „Persönliche Erfolgsfaktoren“	97
7.5	Bewertungsraster der Portfolio-Analyse	100
7.6	Beispiel für eine Investitions- und Wachstumsstrategie	101
7.7	Beispiel für eine Abschöpfungs- oder Desinvestitionsstrategie	102
7.8	Beispiel für eine Strategie des selektiven Übergangs	103
7.9	Beispiel für einen Management-Jahresplan	104
7.10	Beispiel für einen Liquiditätsplan	108
7.11	Beispiel für Benchmarking	110
7.12	Gesprächsleitfaden zur Beschwerdeaufnahme	111
7.13	Formular zur Beschwerdeaufnahme	112