



Der Auftragsgeber übergibt dem FENUS-Institut:

1. Erbbaurechtsverträge
2. Kontaktdaten der Erbbaurechtsnehmer
3. Grundbuchauszüge für Erbbaugrundstück und Erbbaurecht
4. Katasterkarte
5. Bewirtschaftungsakte

## I. Datenerfassung

Leistungen des Fenus-Instituts zur strukturierten Datenerfassung:

1. Registrieren des vorhandenen Datenbestandes zu den bestehenden Erbbaurechtsverträgen
2. Datenerfassung in die dafür vorgesehene Maske der Verwaltungssoftware, dies sind im Einzelnen:
  - a) Grundstücksdaten einschließlich Grundbuchangaben
  - b) Daten zum Erbbaurechtsnehmer
  - c) Inhalt des Erbbaurechtsvertrags
  - d) Objektdaten zum Erbbaurecht
  - e) ggf. wirtschaftliche Situation des Erbbaurechts
3. Aufstellung des fehlenden Datenbestandes, welcher für eine fortlaufende Bewirtschaftung und Wertoptimierung notwendig ist

## II. Portfolioanalyse

Leistungen des Fenus-Instituts zur Portfolioanalyse:

1. Kategorisierung der Erbbaurechtsverträge nach z.B.:
  - Nutzungsarten
  - Vertragsbedingungen (Indexierung, etc.)
  - Vertragsrestlaufzeiten
2. Feststellen von vom Erbbaurechtsvertrag abweichenden Nutzungen
3. Bewertung der Grundstücke
4. Bewertung der Vertragsbedingungen
5. Analyse des Verhältnisses zwischen Bodenwert / Erbbauzins sowie ggf. Ertragswert der Aufbauten / Erbbauzins



### III. Portfoliostrategie

Leistungen des Fenus-Instituts zur Portfoliostrategie:

1. Aufstellen von Verwertungs- und Optimierungsszenarien für den Grundstücksbestand, hier Kategorisierung in
  - a) Grundstücke, welche sich zum Verkauf an die Erbbaurechtsnehmer eignen
  - b) Grundstücke, welche sich zum Verkauf an oder an Dritte eignen
  - c) Erbbauzinszahlungsströme, welche sich zur Verbriefung eignen
  - d) Vertragsverhältnisse, bei welchem es sinnvoll ist, mit dem Erbbaurechtsnehmer über Vertragsanpassungen zu verhandeln
  - e) Vertragsverhältnisse, welche aufgrund der Vertragskonditionen und / oder der zukünftigen Absichten des Erbbaurechtsgebers im Bestandsportfolio verbleiben sollen
2. Erarbeitung der Zielsetzung im Rahmen der weiteren Bewirtschaftung des Grundstücksportfolios zusammen mit dem Auftraggeber
3. Aufstellung der Maßnahmen zur unmittelbaren Optimierung der Erbbauzinszahlungsströme soweit möglich
4. Erarbeiten einer Portfoliostrategie unter Berücksichtigung der
  - zu tätigen Maßnahmen zur Umsetzung
  - Zielwerte, welche im Rahmen des Optimierungsprozesses erreicht werden sollen
  - Einzuhaltenden Zeitachse gemäß Vorstellung des Auftraggebers

### IV. Portfoliooptimierung

Leistungen des Fenus-Instituts zur Portfoliooptimierung:

1. Umsetzung der im Rahmen der Portfoliostrategie festgelegten Maßnahmen
2. Vertragsverhandlungen mit juristischer Kompetenz
3. Dokumentation des Umsetzungserfolges

### V. Portfoliomanagement

Leistungen des Fenus-Instituts im Portfoliomanagement:

1. Verwaltung der Erbbaurechtsgrundstücke
  - Durchführen von Erbbauzinsanpassungen
  - Bearbeitung von Anfragen der Erbbaurechtsnehmer
2. Wiederholte Portfolioanalyse in regelmäßigen Zyklen
3. Regelmäßiges Reporting der Portfolioentwicklung an den Auftraggeber
4. Dialog mit dem Kapitalmarkt bzw. Dritten im Falle von getätigten Verbriefungsprozessen