

SIM



Der Schlüssel zu Ihrem Erfolg.

Effizienz durch Struktur — Transparenz durch Daten —
Entlastung durch System

SIM GRUPPE

Der Schlüssel zu Ihrem Erfolg.

Strategisches Property Management für komplexe Wohnportfolios.

Über
4.500
Verwaltungseinheiten

Über
150
Verwaltungsobjekte

Vertreten in
5
Bundesländern

Tätig an
36
Standorten

Über
50
Jahre Erfahrung
im ManagementTeam

SIM Property Management ist spezialisiert auf das strategische Management institutioneller Wohnportfolios — mit besonderem Fokus auf Mittel- und Ostdeutschland.

Durch klar strukturierte Prozesse und mit datenbasierten Entscheidungsvorlagen schaffen wir das Fundament für Fokus, Kontrolle und nachhaltigen Erfolg.

Agenda

Überblick
Starker Service
Case Studies
Über uns & Kontakt

Struktur, Stabilität, Skalierbarkeit.

Wie strategisches Property-Management institutionelle Eigentümer entlastet.



Das Leistungsplus bei SIM Property Management

Für besondere Anforderungen stehen individuelle Leistungsbausteine bereit: Egal, ob Mieterbüro vor Ort, Management komplexer Sanierungsvorgaben, kleinteilige Einzelvermarktung oder spezielle Mieterbindungsmaßnahmen. Leistungsbausteine von SIM Property Management passen sich Ihrem Portfolio an — nicht umgekehrt.

Ihre Leistungen in der Portfolioverwaltung

- Onboarding und Datenübernahme
- Budgetierung und Steuerung
- Datenmanagement
- Performancemessung auf Objekt- und Portfolioebene
- Individuelles Reporting nach Ihren Anforderungen oder Anbindung an eine Rohdatenschnittstelle
- Nachhaltigkeits- und ESG-orientiertes Bestandsmanagement
- Technisches Gebäudemanagement
- Vertrags- und Preisgestaltung nach Bedarf

Professionelle Mietverwaltung integriert:

- Mietermanagement und Kommunikation
- Instandhaltungsmanagement und Wartungskoordination
- Vertrags- und Stammdatenpflege
- Betriebskostenabrechnung und Forderungsmanagement
- Vermietung und Leerstandsabbau inkl. Marketing und Konzeptionierung

Nähe zahlt sich aus.

Mieterbüros vor Ort — für zufriedene Mieter, geringe Fluktuation, höhere Auslastung und stabile Cashflows.



Bei geeigneter Bestandsgröße (ab ca. 200 Einheiten pro Mikrolage) richtet SIM Property Management **fest besetzte Mieterbüros direkt vor Ort** ein. Damit entsteht eine dauerhafte Anlaufstelle für Mieter — sichtbar, erreichbar, verbindlich.

Ihr Vorteil als Eigentümer

- **Verbesserte Mieterbindung:**
Persönliche Präsenz schafft Vertrauen und reduziert Fluktuation
- **Stabile Cashflows:** Durch gezielte Maßnahmen vor Ort Leerstand abbauen
- **Höhere Akzeptanz bei Mietanpassungen:** Transparent kommunizierte Veränderungen treffen auf offene Ohren
- **Schnelleres Reagieren vor Ort:**
Frühzeitige Identifikation von Problemen oder Potenzialen
- **Professionelle Begleitung strategischer Maßnahmen:**
Vor-Ort-Kommunikation unterstützt Repositionierungen, Sanierungen oder strategische Verkäufe

Erfolgsbewährt

In mehreren Beständen hat SIM Property Management dieses Modell erfolgreich umgesetzt — mit messbaren Erfolgen bei Zustimmung zu Mieterhöhungen, Stabilisierung von Mietverhältnissen und erhöhter Vermietungsgeschwindigkeit.



Sogar mit Papier können wir arbeiten.

Professionelles Onboarding — auch bei schwieriger Datenlage.



Dank klarer Prozesse, intelligenter Tools und KI-gestützter Dokumentenanalyse gelingt der Übergang strukturiert und nachvollziehbar — auch bei analogen Akten oder heterogener Datenlage. Eigentümer profitieren unverzüglich von einer belastbaren Datenbasis.

Ihr Vorteil als Eigentümer

- Übernahme auch bei analogen oder fragmentierten Datenbeständen
- Erprobtes Onboarding mit klarer Timeline und Struktur
- KI-gestützte Dokumentenverarbeitung mit semantischer Verschlagwortung
- Schnelle operative Handlungsfähigkeit
- Entlastung der Eigentümer — SIM Property Management führt, Sie behalten den Überblick

Erfolgsbewährt

Institutionelle Eigentümer müssen sich bei SIM Property Management keine Sorgen um lückenhafte Übergaben machen. Selbst bei schwieriger Datenlage übernehmen wir den Bestand zügig, bereiten ihn strukturiert auf und führen ihn zuverlässig in den laufenden Betrieb über.

Weniger Aufwand, kein Datenstress — sondern ein reibungsloser Start mit klarer Struktur.



Die Grundlage für datenbasierte Entscheidungen.

Digitalisierung mit Tiefgang — vom ERP bis zur Rohdatenschnittstelle.

Eigentümer profitieren vom SIM Property Management Data Warehouse durch eine modular aufgebaute IT-Landschaft mit spezialisierten Tools — von Abrechnungssystemen über Dokumentenarchive bis zur Verbrauchsdatenerfassung. So entsteht ein **360°-Datenbild** über Ihr Portfolio, das Entwicklungs- und Einsparpotenziale sichtbar macht.

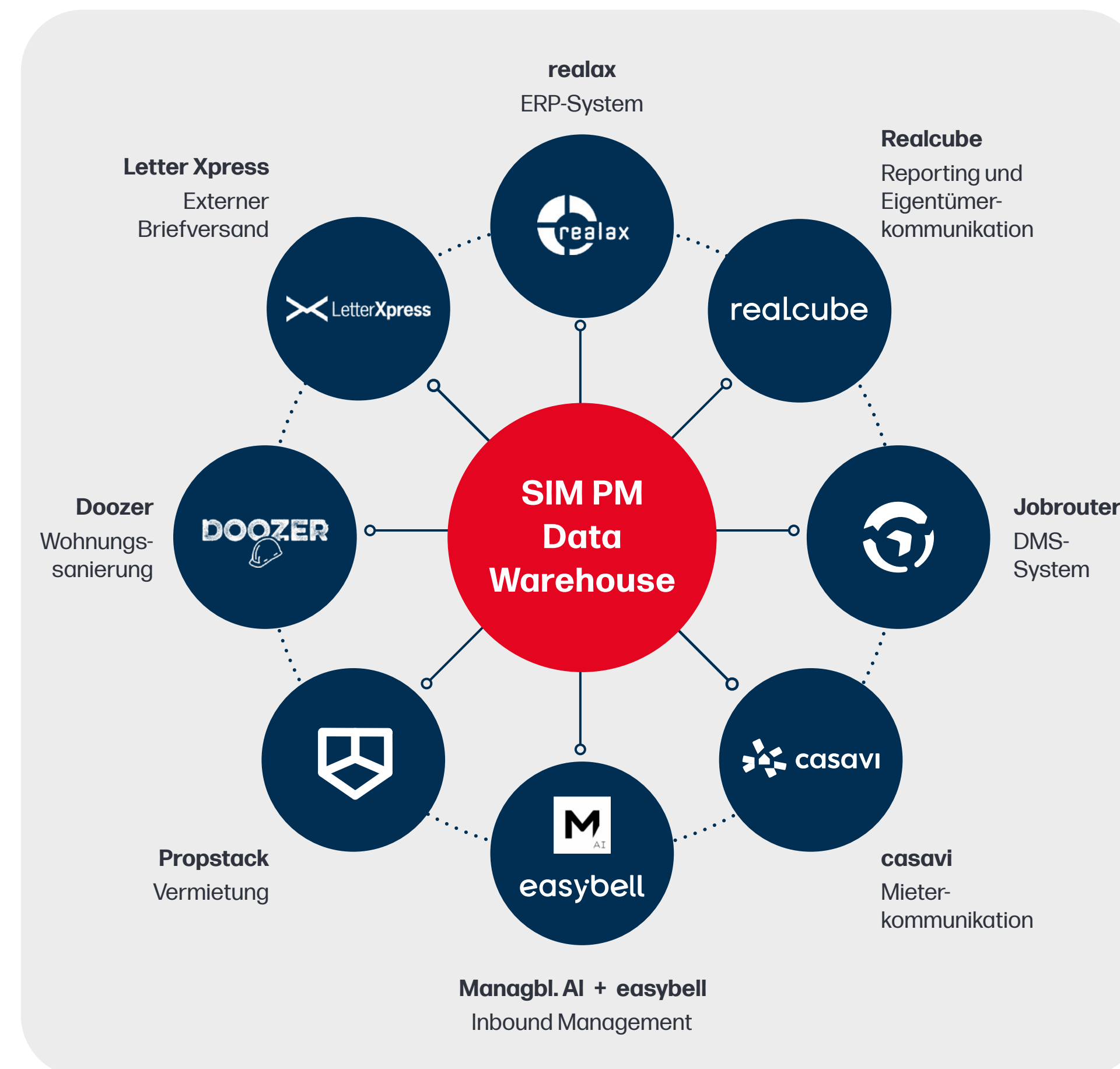
Das Besondere: Wir liefern Ihnen nicht nur Reports — **auf Wunsch stellen wir Ihnen strukturierte Rohdaten bereit**, sodass Sie Ihre bewährte BI-Plattform anbinden können. Das ermöglicht echte Integration — und fundierte Entscheidungen nahezu in Echtzeit.

Ihr Vorteil als Eigentümer

- **Alle Kennzahlen im Blick:** Portfolio- & Objektebene, tagesaktuell und historisch
- **Individuelle Datentiefe:** Vom Eigentümer-Reporting bis zur Rohdaten-API
- **Volle Transparenz:** Verträge, Verbräuche, Instandhaltung, Budgets
- **Plug & Play für Ihre BI:** Rohdatenexport auf Wunsch, keine proprietären Barrieren
- **Mehr Effizienz im Controlling:** Vermeidung redundanter Abstimmungen & Excellisten

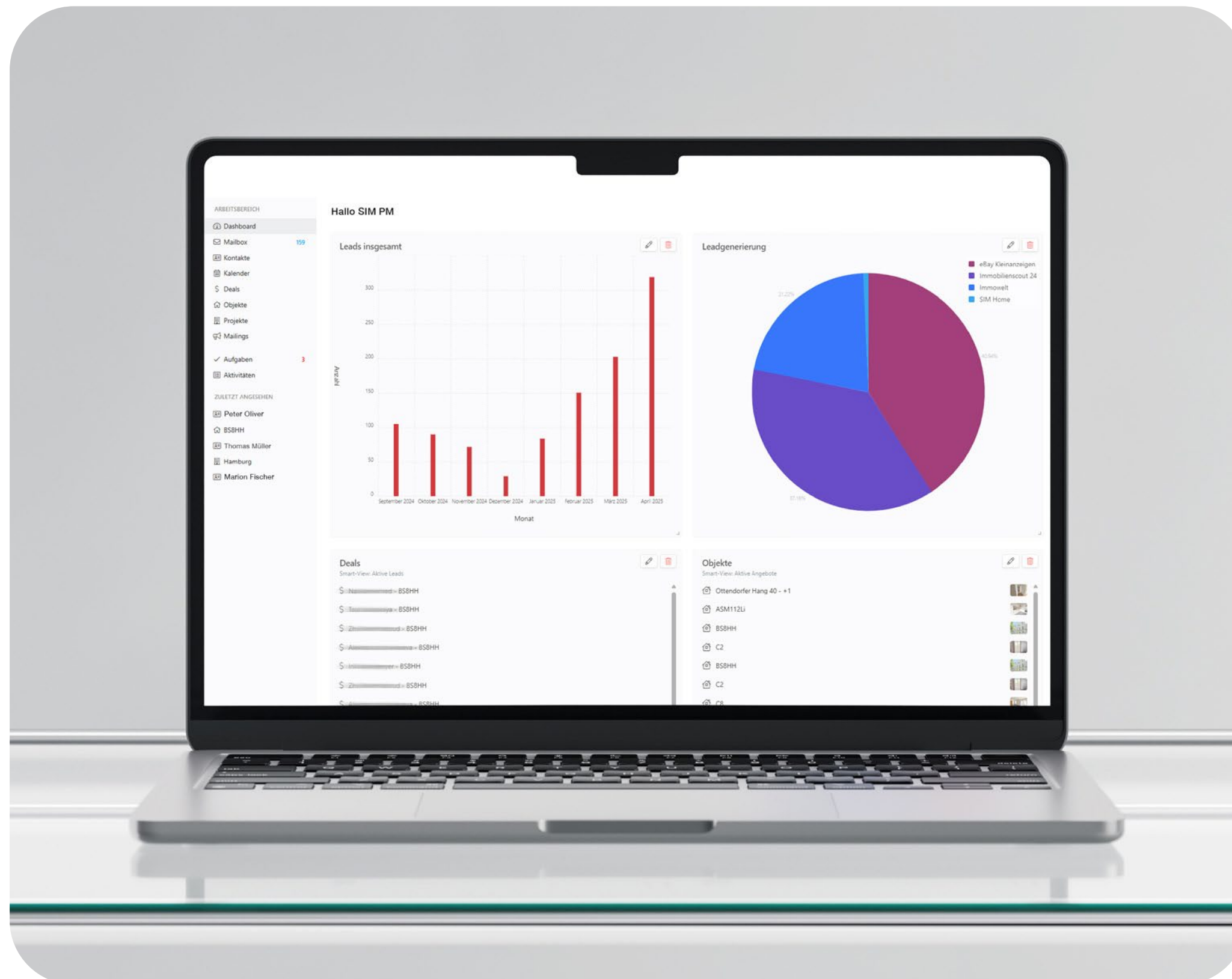
Erfolgsbewährt

Ob Performanceanalyse, ESG-Monitoring oder strategische Steuerung — Eigentümer erhalten genau die Daten, die sie brauchen. Klar strukturiert, anschlussfähig und im Format, das sie weiterbringt.



Einblick mit Weitblick.

Klarheit schwarz auf weiß: Reporting, das zeigt, was läuft — und wo es hakt.



SIM Property Management liefert **maßgeschneiderte Reportings**, die sich an der Asset-Strategie Ihres Portfolios und an Ihren internen Strukturen orientieren. Ob operatives Monitoring, laufende Cashflow-Analyse, Leerstandsreporting, ESG-Daten oder technische Zustandsberichte — Sie erhalten genau die Informationen, die Sie benötigen.

Ihr Vorteil als Eigentümer

- Maßgeschneiderte Reportings für Ihr Portfolio
- Standort-oder objektbezogene KPIs
- Visualisierungen für maximale Verständlichkeit
- Digital, übersichtlich, regelmäßig aktualisiert
- Auf Wunsch Rohdatenexport für Ihre BI-Systeme

Erfolgsbewährt

Ob institutionelles Einzelmandat oder komplexes Multi-Portfolio: SIM PM liefert Reports, die nicht nur dokumentieren, sondern steuerungsrelevant sind — klar für Entscheidungsträger, anschlussfähig für Ihre Systeme und belastbar für strategische Entscheidungen.



ESG beginnt im Bestand.

Wir helfen Ihnen, Ihre ESG-Ziele zu erreichen.



SIM Property Management unterstützt institutionelle Eigentümer aktiv dabei, ESG-Ziele im Bestand umzusetzen. Wir erheben ESG-relevante Verbrauchs- und Zustandsdaten direkt im Verwaltungsprozess, schaffen Transparenz über energetische Risiken und unterstützen Sie bei der Entwicklung **portfoliogerechter Maßnahmenstrategien**.

Auf Wunsch profitieren Sie zusätzlich von der ESG-Kompetenz der **SIM Gruppe**. Bautechnische Bewertungen, Energieberatung und Umsetzungsplanung fließen nahtlos in den Prozess ein – inklusive Fachplanung und Projektsteuerung bei baulichen Maßnahmen. So entsteht ein durchgängiger Übergang von der Verwaltung zur ESG-orientierten Weiterentwicklung Ihrer Immobilie.

Erfolgsbewährt

SIM Property Management begleitet institutionelle Eigentümer bei der praktischen Umsetzung von ESG-Maßnahmen im Bestand – von der energetischen Erstanalyse bis zur Entwicklung portfoliogerechter Strategien.



Zufriedene Mieter bei steigenden Mieten.

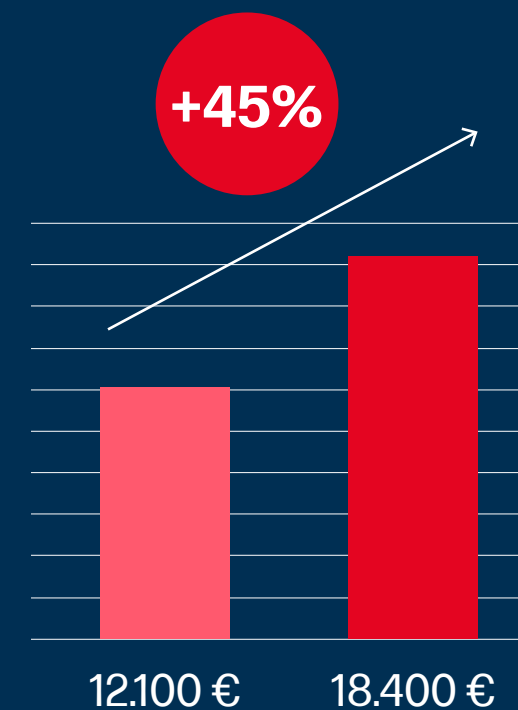
100% Zustimmung zur Mieterhöhung. 45% Mietsteigerung. 0% Fluktuation.

Herausforderungen

Entwicklung der Mieten auf Marktniveau — Vermeidung von Fluktuation — Neuvermietung freier Einheiten — Anpassung des Bestandes an Marktbedingungen (Diversifikation)

Ergebnisse

Im Rahmen einer Mandatsübernahme von 120 Einheiten in Gera-Lusan konnte die monatliche Nettokaltmiete um 45 % von 12.100 € auf 18.400 € gesteigert werden. Bewohnte Einheiten wurden mit 100 % Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen angepasst. Freie Einheiten konnten auf einem Niveau von bis zu 6,00 €/m² Wohnfläche, etwa 15 % über den Vergleichsmieten, neu vermietet werden. Einheiten im 5. OG (ohne Aufzug) erzielten nach Umbau und Zusammenlegung bis zu 8,00 €/m² — deutlich über dem regionalen Niveau.



Der Schlüssel zum Erfolg

- **Vertrauen durch Nähe:**
Einrichtung eines regelmäßig besetzten Mieterbüros vor Ort
- **Mieterfest als Kommunikationsplattform:**
Ungezwungener, persönlicher Austausch mit Verwaltung und Eigentümer
- **Transparente Kommunikation:**
Offene Erläuterung der künftigen Maßnahmen und langfristigen Vision
- **Erfolgreiche Neuvermietung & Diversifikation:**
Strategische Zusammenlegungen mit Mehrwert für Mieter und mehr Rendite für Eigentümer
- **Verlässliches Management:**
Klar strukturiertes Vorgehen, saubere Umsetzung, messbarer Erfolg — ohne sozialen Widerstand



Ein Portfolio aus verschimmelten Aktenkartons.

2.500 Einheiten. 6 Standorte. 100 % digitalisiert.



Herausforderungen

Analoge Übergabe — ungeordnete Papierakten in verschimmelten Kartons — keine Datenbasis — heterogene Struktur — hoher Abstimmungsbedarf

Ergebnisse

Innerhalb weniger Wochen digitalisierte die SIM Property Management das Portfolio und etablierte eine klare Datenbasis für 2.500 Einheiten an sechs Standorten. Alle analogen Dokumente wurden KI-gestützt aufbereitet und ins DMS integriert. Sollstellungen und Saldenvorträge wurden zu einem gewählten Stichtag in kleinteiliger Arbeit validiert. Der Betrieb konnte pünktlich übernommen werden — mit vollständiger Kontenstruktur, aktiver Mieterkommunikation und laufender Instandhaltungsplanung. 100 % operativ — ab dem ersten Mahnlauf.

Der Schlüssel zum Erfolg

- **Klares Übernahmekonzept:**
Strukturierte Timeline, stabile Kontenstruktur
- **Digitalisierung mit KI:**
Automatisierte Verschlagwortung, systematischer Datenimport und DMS-Anbindung
- **Vor-Ort-Kompetenz:**
Property Tour inklusive Objektaufnahme, Einrichtung Mieterbüro und Zählererfassung, Instandhaltungsplanung
- **Menschliche Plausibilisierung:**
Unstimmigkeiten bei übergebenen Saldenvorträgen wurden kleinteilig im direkten Kontakt mit den Mietern geklärt
- **Flexible Teamstruktur:**
Objektmanager vor Ort, zentrale Funktionen remote, nahtlose Personalintegration

Schwieriges Portfolio. Starke Entwicklung.

1000 sanierte Wohnungen. +52 % Steigerung der Vermietungsleistung.
–35 % Leerstandsfläche.

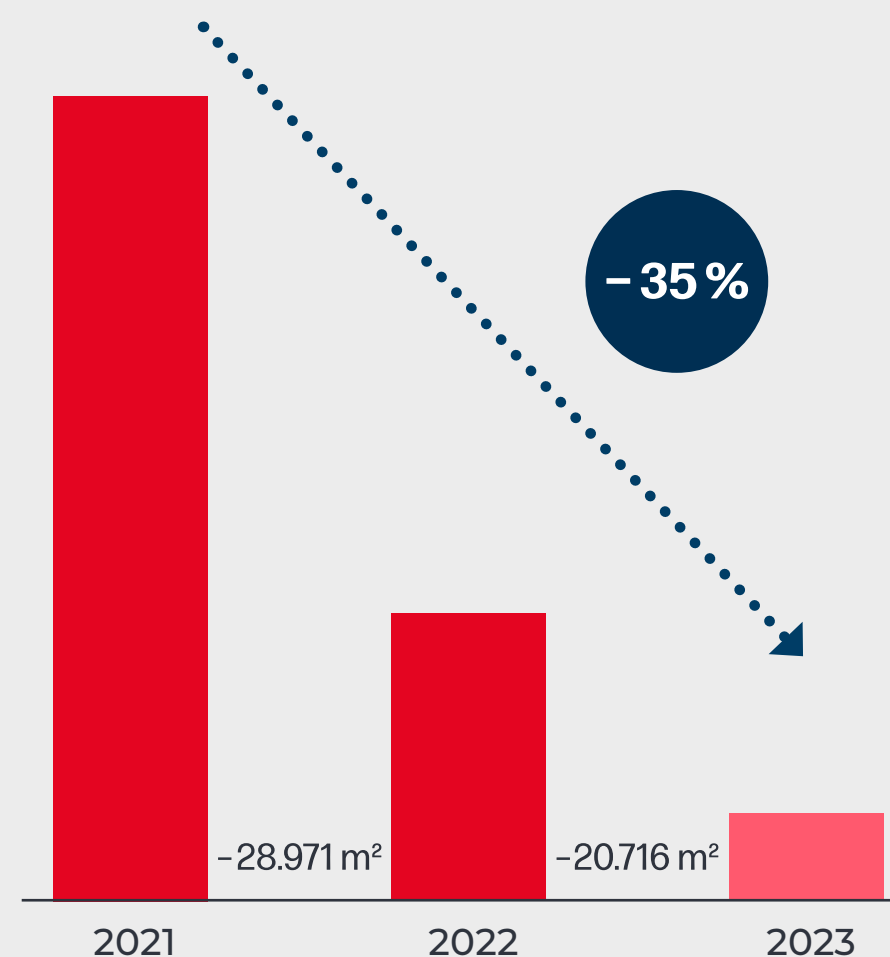
Herausforderungen

Portfolio vorwiegend in strukturschwachen Regionen — heterogene Bestände — teils schwer vermietbar — lokale Leerstände bis 35,7 % — Bedarf an struktureller Bereinigung — kleinteilige Einzelvermarktung — CapEx-Management

Ergebnisse

Nach Mandatsübernahme wurde das Portfolio innerhalb von drei Jahren gezielt restrukturiert: Ca. 1.000 Wohnungen wurden durch gezielten CapEx-Einsatz saniert. Gleichzeitig konnte die Vermietungsleistung mit gezieltem Vermietungsmanagement um 52% gesteigert und dadurch der Leerstand um 35% reduziert werden. Parallel wurden leistungsschwache Objekte mit einem Marktwert von 16 Mio. € für 24,5 Mio. € veräußert — ein Mehrerlös von 53 %. Trotz erheblicher Marktturbulenzen (u. a. Covid) verbesserte sich die Rentabilität spürbar.

Abbau der Leerquadratmeter



Entwicklung des Leerstandsabbaus seit Mandatsübernahme

Der Schlüssel zum Erfolg

- **Gezielter CapEx-Einsatz:**
Ca. 1.000 Wohnungen innerhalb von 3 Jahren saniert und Vermietbarkeit hergestellt
- **Fokus auf Vermietung:**
Konzentration auf Fokusstandorte, Einrichtung Außenbüros, Remote-Vermietung während Lockdown — Anstieg der Vermietungsleistung um +52% im Durchschnitt zu den Vorjahren
- **Leerstandsabbau:**
Durch abgestimmte Strategie konnte der Leerquadratmeter um 35% reduziert werden
- **Strategische Verkäufe:**
Portfoliooptimierung durch Verkauf von Non-core Objekten (Ø 64%)
- **Erfahrenes Management:**
Kontinuität im Team, tiefes Objektverständnis und operative Exzellenz über alle Standorte hinweg

Verwalten heißt Verantwortung übernehmen.

Für Eigentümer. Für Mieter. Für nachhaltigen Erfolg.



Bei SIM Property Management verstehen wir uns als verantwortungsvoller Partner und starkes Bindeglied zwischen Eigentümern und Mietern. Nur wer die Bedürfnisse beider Seiten kennt, ernst nimmt und in Einklang bringt, erzielt langfristige Erfolge. Deshalb bilden **transparente Kommunikation, vorausschauende Planung und partnerschaftliche Lösungen** das Fundament unserer Arbeit.

Was uns antreibt

- Ein gutes Zuhause für Mieter ist die Grundlage stabiler Renditen
- Langfristige Beziehungen schaffen verlässliche Erträge
- Respektvoller Umgang ist wirtschaftlich klug
- Klarheit und Ehrlichkeit sind Voraussetzungen für gute Zusammenarbeit
- **Vertrauen ist die Summe aus gehaltenen Versprechen**

Erfolgsbewährt

SIM PM ist nicht nur Verwalter, sondern verantwortungsvoller Partner — im Sinne Ihrer Strategie und der Menschen, die Ihre Immobilien bewohnen.



Ihre Ansprechpartner.

Erfahren. Engagiert. Verlässlich.

Bei der SIM Property Management arbeiten Persönlichkeiten mit operativer Erfahrung und strategischem Weitblick für Ihren Erfolg.

Unsere Geschäftsführung ist aktiv in die Steuerung der Mandate eingebunden — und kennt die Anforderungen institutioneller Eigentümer aus erster Hand.

Lassen Sie uns darüber sprechen, wie wir Ihr Portfolio zukunftsfähig aufstellen können.

Wir freuen uns auf Sie!



Tini Scheufler

Geschäftsführende
Gesellschafterin der SIM
Property Management GmbH

+ 49 (3641) 55 49 34 - 200
t.scheufler@sim-gruppe.com



Mandy Flieger

Geschäftsführende
Gesellschafterin der SIM
Property Management GmbH

+ 49 (3641) 55 49 34 - 201
m.flieger@sim-gruppe.com



Benjamin Spieler

Gründer & Geschäftsführer
der SIM Gruppe

+ 49 (3641) 55 49 34 - 102
b.spieler@sim-gruppe.com

SIM Property Management ist Ihr Generalschlüssel

- Für stabile Renditen
- Für zufriedene Mieter
- Für nachhaltigen Erfolg