

# Bauträger-Tool - 12-Monats-Produktentwicklung

## Produktvision

Vollständiges digitales Werkzeug für Bauträger zur Verwaltung von Bauprojekten - von der Projekteingabe über Vertriebsanbindung und Bauverfolgung bis zur Übergabe und Mietverwaltung.

**Modulares System:** Bauträger-Modul kann unabhängig oder kombiniert mit Sales-Modul genutzt werden.

## Entwicklungsplan: 3 Bundles à 4 Monate

Bundle	Zeitraum	Schwerpunkt
<b>Bundle 1</b>	Monat 1-4	Projekteingabe & Vertriebsanbindung
<b>Bundle 2</b>	Monat 5-8	Projektbewertung & Bauverfolgung
<b>Bundle 3</b>	Monat 9-12	Übergabe & Mietverwaltung

## Bundle 1: Projekteingabe & Vertriebsanbindung

**Ziel:** Bauträger können Projekte vollständig digital erfassen und nahtlos an Vertriebspartner übergeben.

### Monat 1-2: Projekterfassung & Dokumentenverwaltung

**Features:**

- Projekterstellung mit allen relevanten Daten (Adresse, Bauart, Fertigstellungstermin)
- Einheitenerfassung (Wohnungen, Gewerbe, Stellplätze)
- Benutzeranmeldung und Rechteverwaltung
- Dokumenten-Upload (Grundrisse, Baugenehmigung, Teilungserklärung, Energieausweis)
- Bildgalerie mit Kategorisierung (Außenansicht, Innenräume, Grundrisse)
- Vollständigkeitsprüfung (welche Unterlagen fehlen noch?)
- Finanzdaten pro Einheit (Kaufpreis, Abgabepreis, Miete, Nebenkosten)

**Nutzen:** Strukturierte Dateneingabe statt Excel-Listen und E-Mail-Chaos. Alle Projektunterlagen zentral an einem Ort.

### Monat 3: Vertriebsanbindung

**Features:**

- Projekt zur Prüfung an Vertriebspartner übergeben
- **Vertriebspipeline:** Vertrieb sieht eingereichte Projekte
- Projekt annehmen oder ablehnen
- Feedback-System mit Kommentaren
- **Preisverhandlung:**
  - Preisvorschläge mit Begründung
  - Gegenangebote vom Bauträger
  - Vollständige Verhandlungshistorie
- Automatische Datenübernahme bei Projektgenehmigung

**Nutzen:** Transparenter Prozess von Projekteinreichung bis Vertriebsstart, keine Missverständnisse bei Preisabsprachen.

## Monat 4: Status-Synchronisation & Unterlagennachforderung

### Features:

- **Live-Status:** Bauträger sieht aktuellen Verkaufsstatus jeder Einheit
  - Frei / Reserviert / Notartermin / Verkauft
- Status-Timeline pro Objekt
- **Unterlagennachforderung:**
  - Vertrieb kann fehlende Dokumente anfordern
  - Bauträger lädt direkt im System hoch
  - Automatische Benachrichtigungen
- Digitale Schnittstelle zum Vertrieb (kein Mail oder WhatsApp mehr nötig)

**Nutzen:** Echtzeit-Überblick über Vertriebsfortschritt, schnelle Dokumentenbereitstellung ohne E-Mail-Ping-Pong.

---

## Bundle 1 Ergebnis

Nach 4 Monaten:

- Vollständige Projekterfassung inkl. aller Dokumente und Bilder
  - Nahtlose Vertriebsanbindung mit Prüfungs- und Genehmigungsprozess
  - Preisverhandlung mit vollständiger Historie
  - Live-Status aller Verkäufe
  - Digitale Unterlagennachforderung
- 

## Bundle 2: Projektbewertung & Bauverfolgung

**Ziel:** Automatische Projektbewertung und lückenlose Dokumentation des Baufortschritts.

## Monat 5: Projekt-Bewertungssystem (Pre-Check)

### Features:

- **Ampel-Bewertung** für schnelle Einschätzung:
  -    Energieeffizienz (A-H Klassen)
  -    Mietrendite (Bruttomietrendite)
  -    Hausgeld pro m<sup>2</sup>
  -    Lage-Preis-Verhältnis
- WG-Vermietungsplanung mit Zimmeraufteilung
- Standortanalyse mit Infrastruktur-Bewertung

**Nutzen:** Sofortige Einschätzung der Projektqualität, bessere Entscheidungsgrundlage für Vertriebspartner.

---

## Monat 6: Bauverfolgung Grundlagen

### Features:

- Meilenstein-Planung (Rohbau, Innenausbau, Außenanlagen, Fertigstellung)
- Soll-/Ist-Termine pro Phase
- Fortschrittsanzeige in Prozent
- Foto-Dokumentation pro Bauphase
- Automatische Verzögerungserkennung

**Nutzen:** Strukturierte Baufortschriftdokumentation, frühzeitige Erkennung von Verzögerungen.

---

## Monat 7: Erweiterte Bauverfolgung

Features:

- **Gantt-Diagramm:** Visualisierung aller Bauphasen
- **Kosten-Tracking:**
  - Budget pro Meilenstein
  - Ist-Kosten Erfassung
  - Abweichungswarnung
- Verzögerungs-Benachrichtigungen per E-Mail
- Massenaktualisierung für mehrere Meilensteine

Nutzen: Professionelles Projektmanagement mit Kosten- und Zeitkontrolle.

---

## Monat 8: Integration & Reporting

Features:

- Baufortschritt für Vertriebspartner sichtbar
- **Käufer-Updates:** Baufortschritt automatisch an Käuferportal (MyVesto)
- Foto-Sharing mit Käufern (optional)
- Verzögerungsindikatoren in allen Ansichten
- Fortschritts-Reports (PDF-Export)

Nutzen: Transparenz für alle Beteiligten, weniger Rückfragen zum Baustand.

---

## Bundle 2 Ergebnis

Nach 8 Monaten zusätzlich:

- Automatische Projektbewertung mit Ampel-System
  - Vollständige Bauphasen-Dokumentation
  - Gantt-Diagramm und Kosten-Tracking
  - Automatische Benachrichtigungen bei Verzögerungen
  - Baufortschritt für Käufer sichtbar
- 

## Bundle 3: Übergabe & Mietverwaltung

Ziel: Digitale Übergabe-Protokolle und Grundlagen für Mietverwaltung.

## Monat 9: Übergabe-System

Features:

- Digitales Übergabeprotokoll
- Zählerstandserfassung (Strom, Gas, Wasser, Heizung) mit Foto
- Schlüsselprotokoll (Anzahl, Typ)
- Mängeldokumentation mit Fotos
- Status-Tracking (offen/behoben)

Nutzen: Rechtssichere digitale Übergabe, keine Papierformulare mehr.

---

## Monat 10: Notartermin-Management

Features:

- Terminvorschläge mit Kalenderintegration
- Bestätigungsstatus aller Parteien (Käufer, Verkäufer, Notar)
- Dokument-Checkliste für Notartermin
- Übergabeprotokoll als PDF
- Automatische Status-Aktualisierung nach Übergabe (→ Verkauft)

**Nutzen:** Koordination aller Beteiligten ohne Telefon-Marathon.

---

## Monat 11: Mietverwaltung Grundlagen

**Features:**

- Mieter-Stammdaten (Name, Kontakt, Einzugsdatum)
- Mietvertragserfassung:
  - Kaltmiete, Nebenkosten
  - Vertragslaufzeit
  - Kündigungsfristen
  - Staffelmiete (optional)
- Mieterübersicht pro Objekt und Projekt

**Nutzen:** Alle Mieterdaten zentral verwaltet, Grundlage für Miet-Controlling.

---

## Monat 12: Dashboard & Stabilisierung

**Features:**

- **Miet-Dashboard:**
  - Auslastungsquote
  - Leerstandsübersicht
  - Mieterliste mit Vertragsdetails
- Kündigungs-Tracking
- Vertrags-Timeline
- Systemstabilisierung und Performance-Optimierung

**Nutzen:** Überblick über alle Mietverhältnisse auf einen Blick.

---

## Bundle 3 Ergebnis

Nach 12 Monaten zusätzlich:

- Digitale Übergabeprotokolle
  - Notartermin-Koordination
  - Mieterverwaltung mit Vertragsdaten
  - Auslastungs-Dashboard
-

# Gesamtübersicht: 12-Monats-Ergebnis

Bereich	Features
Projekteingabe	Vollständige Datenerfassung, Dokumente, Bilder
Vertriebsanbindung	Pipeline, Genehmigung, Preisverhandlung mit Historie
Live-Status	Echtzeit-Verkaufsstatus, Unterlagennachforderung
Projektbewertung	Ampel-System (Energie, Rendite, Hausgeld, Lage)
Bauverfolgung	Meilensteine, Gantt, Kosten, Fotos, Benachrichtigungen
Übergabe	Protokolle, Zählerstände, Mängel, Notartermine
Mietverwaltung	Mieter, Verträge, Auslastung

## Investition & Konditionen

### Entwicklungskosten

Position	Betrag
<b>Gesamtentwicklung (12 Monate)</b>	<b>80.000 €</b>
Perpetual-Lizenzen	<input checked="" type="checkbox"/> Inkludiert
Wartung ab Monat 13	500 €/Monat

### Zahlungsplan

Monatliche Zahlung à **6.667 €** (12 Raten = 80.000 €)

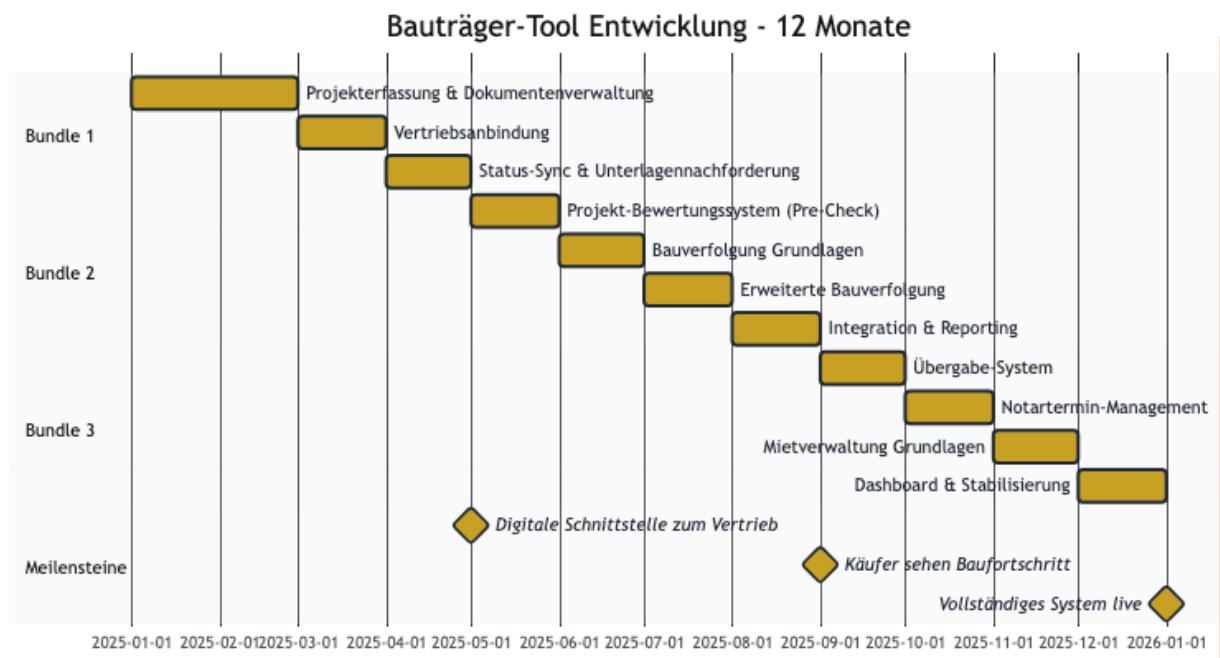
### Projektbegleitung

- **Monatliche Präsentations-Calls** zur Fortschrittsbesprechung
- **Alpha-Testphase:** Features sind nach Abschluss jedes Monats testbar
- Direkter Draht zum Entwicklungsteam für Feedback

### Nach Fertigstellung (ab Monat 13)

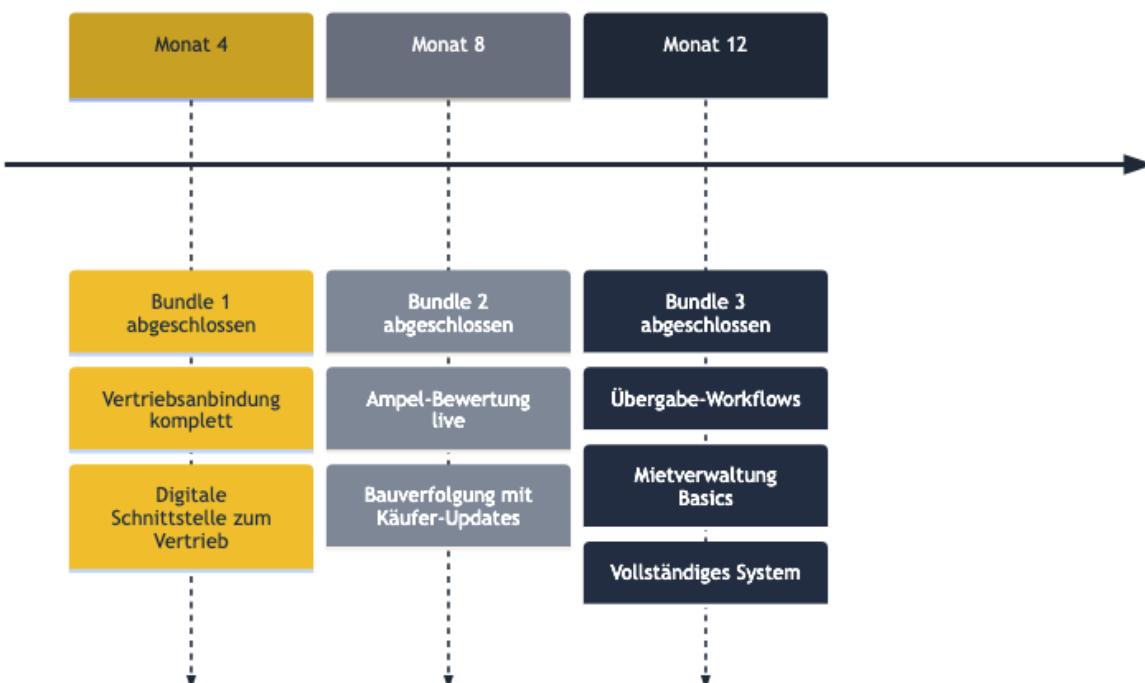
- **Wartungsgebühr:** 500 €/Monat
- Inkludiert: Bugfixes, Sicherheitsupdates, kleine Anpassungen
- **Perpetual-Lizenzen:** Unbegrenzte Nutzung, keine zusätzlichen Lizenzkosten

## Anhang: Visueller Zeitplan



### Meilenstein-Übersicht

#### Bauträger-Tool Meilensteine



---

**Meilensteine:**

- **Monat 4:** Vertriebsanbindung komplett - Digitale Schnittstelle zum Vertrieb (kein Mail oder WhatsApp mehr nötig)
- **Monat 8:** Bauverfolgung mit Käufer-Updates live
- **Monat 12:** Vollständiges System inkl. Mietverwaltung