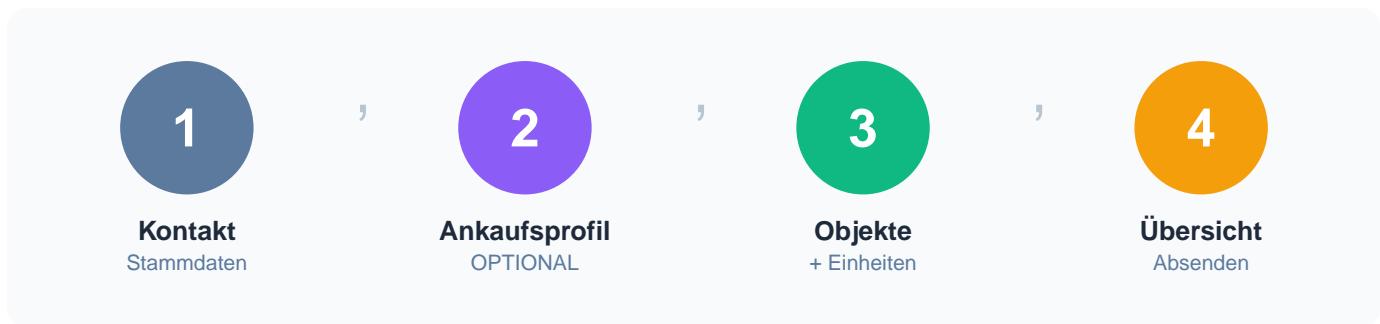


IMPEROYAL IMMOBILIEN

Onboarding Funnel

Dokumentation des Mandanten-Erfassungsprozesses

Prozessübersicht



Der Onboarding-Funnel passt sich dynamisch an: Standardmäßig hat er 3 Schritte. Aktiviert der Nutzer "Ankaufsprofil erstellen" in Schritt 1, erweitert sich der Funnel auf 4 Schritte.

Ankaufsprofil erstellen - Was passiert beim Aktivieren?

- Der Funnel erweitert sich von 3 auf 4 Schritte
- Ein neuer Schritt "Ankaufsprofil" erscheint zwischen Kontakt und Objekte
- Der Mandant kann seine Kaufkriterien definieren (Assetklassen, Regionen, Volumen, etc.)
- Nach Absenden wird automatisch ein Ankaufsprofil in der Datenbank erstellt
- Das Profil kann später für Objekt-Matching verwendet werden

Brand Colors

Royal Navy

	Dark #1E2A3A
	Medium #2A3F54
	Light #3D5167

Growth Blue

	Dark #4A6A8D
	Base #5B7A9D
	Light #6B8AAD

Blue Bone

	Dark #9EAFC0
	Base #B8C5D1
	Lightest #EDF1F5

Verwendung: Royal Navy für Text/Header, Growth Blue für Buttons/Aktionen, Blue Bone für Hintergründe/Chips

Was passiert nach dem Absenden?

- 1. Mandant wird in der Datenbank erstellt
- 2. Ankaufsprofil wird erstellt (wenn aktiviert)
- 3. Auth-User wird mit generiertem Passwort erstellt
- 4. Alle Objekte und Einheiten werden gespeichert
- 5. Welcome-E-Mail mit Zugangsdaten wird versendet
- 6. Admin wird per Webhook benachrichtigt

Schritt 1: Kontaktdaten + Schritt 2: Ankaufsprofil

SCHRITT 1: Kontaktdaten

Feld	Typ	Pflicht	Beschreibung
Firmenname / Name *	Text	Ja	Name des Mandanten
Ansprechpartner *	Text	Ja	Kontaktperson
Position	Text	Nein	z.B. Geschäftsführer
E-Mail *	Email	Ja	Login + Kontakt
Telefon	Tel	Nein	Für Rückfragen

SCHRITT 2: Ankaufsprofil (nur wenn Toggle aktiv)

2.1 Allgemeine Ankaufsparameter

- Profilname (z.B. "Core-Portfolio Deutschland")
- Kaufinteresse aktiv? (Ja/Nein)
- Bevorzugte Assetklassen (Multi-Select):

MFH Wohn- & Geschäftshaus Büro Retail Logistik Light Industrial Betreiberimmobilien
Grundstücke Development

2.2 Standortprofil

- Bevorzugte Städte/Regionen (Freitext)
- Lagepräferenz (Multi-Select):

A-Lage B-Lage C-Lage Metropolregion Universitätsstadt Wachstumsregion

2.3 Finanzielle Parameter

- Mindest-/Maximalvolumen (EUR)
- Kaufpreisfaktor, Zielrendite IST/SOLL (%)
- Finanzierungsform: Voll-EK | EK-dominant | Standard | Offen

2.4 Objektkriterien + 2.5 Zusätzliches

- Zustand: Sanierungsbedürftig | Teilsaniert | Vollsaniert | Denkmal | Revitalisierung
- Baujahr von/bis, Min. Wohn-/Gewerbefläche, Min. Einheiten, Min. Grundstück
- Ausgeschlossene Partner/Makler, Besondere Bedingungen, Weitere Projektarten (ESG, etc.)

Schritt 3: Objekte & Einheiten

Mindestens 1 Objekt ist erforderlich. Pro Objekt können beliebig viele Einheiten erfasst werden. Einheiten können Wohnungen, Gewerbeeinheiten oder Stellplätze sein.

Objektdaten (pro Objekt)

Feld	Typ	Pflicht	Beschreibung
Straße, PLZ, Ort *	Text	Ja	Adresse des Objekts
Gebäudetyp	Select	Nein	MFH Wohn- & Geschäftshaus Büro Retail Logistik
Baujahr	Jahr	Nein	Für Alter-/AfA-Berechnung
Anz. Wohn/Gewerbe/Stellpl.	Zahl	Ja	'Generiert automatisch Einheiten-Formulare!
Kaufpreis *	EUR	Ja	Gesamtkaufpreis des Objekts
Kaufdatum	Datum	Nein	Für Zinsbindungs-Berechnung
EK%, Zins%, Tilgung%	Prozent	Nein	Finanzierungsstruktur (Defaults: 30/3.8/2)
Instandhaltung, Verwaltung	EUR/Jahr	Nein	Jährliche Kosten

Automatische Einheiten-Generierung

Im Adresse-Schritt gibt der Nutzer die ANZAHL der Einheiten pro Nutzungsart ein:

- Anzahl Wohneinheiten (Default: 1)
- Anzahl Gewerbeeinheiten (Default: 0)
- Anzahl Stellplätze (Default: 0)

'Basierend auf diesen Zahlen werden im Einheiten-Schritt automatisch die entsprechenden Formulare generiert'

'Nutzungsart ist pro Einheit vorbelegt (Wohnen/Gewerbe/Stellplatz), Nutzer muss nur Fläche, Miete, etc. ausfüllen

Einheiten (automatisch generiert)

Felder pro Einheit (Nutzung ist vorbelegt):

Feld	Typ	Beschreibung
Nutzung	Badge	Automatisch: Wohnen Gewerbe Stellplatz (nicht editierbar)

Fläche	m ²	Wohn-/Nutzfläche der Einheit
Kaltmiete	EUR/Monat	Aktuelle monatliche Kaltmiete
Marktmiete	EUR/m ²	Ortsübliche Vergleichsmiete (Default: 12)
Mietvertragsart	Select	Standard Index Staffel (wichtig für §558/§559!)

Einheiten (Fortsetzung) + Schritt 4: Übersicht

Erweiterte Einheiten-Daten (aufklappbar)

Diese Felder sind in einem aufklappbaren Bereich versteckt und können bei Bedarf ausgefüllt werden:

Vertragsdaten:

- Vertragsbeginn (Datum) - Wann begann das Mietverhältnis?
- Letzte Mieterhöhung (Datum) - Für §558 Sperrfrist-Berechnung
- Höhe Mieterhöhung (EUR) - Betrag der letzten Erhöhung

§558 / §559 BGB Daten:

- §558 Datum + Betrag - Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete
- §559 Datum + Art + Betrag - Modernisierungsumlage (8% der CAPEX)

Mietvertragsart beeinflusst Berechnungen:

- Standard: §558 + §559 möglich
- Index: Nur Index-Anpassung, KEIN §558/§559
- Staffel: Festgelegte Staffeln, KEINE Prognose möglich

SCHRITT 4: Übersicht & Absenden

Angezeigte Zusammenfassung:

- Kontaktdaten des Mandanten (Name, Email, Telefon)
- Ankaufsprofil-Zusammenfassung (wenn erstellt): Assetklassen, Regionen, Volumen
- Portfolio-Übersicht: Anzahl Objekte, Einheiten, Gesamtfläche, Jahresmiete
- Liste aller Objekte mit Kurzinfo (Adresse, Einheiten, Miete)

Nach Klick auf "Absenden":

- Daten werden validiert (Pflichtfelder, min. 1 Objekt)
- Mandant + Objekte + Einheiten werden erstellt
- Ankaufsprofil wird erstellt (falls aktiviert)
- Auth-User mit Passwort wird generiert
- Welcome-E-Mail mit Zugangsdaten wird versendet
- Erfolgs-Seite mit Bestätigung wird angezeigt

Zusammenfassung der Datenstruktur:

1 Mandant ' 0-1 Ankaufsprofil (optional)

1 Mandant ' N Objekte (min. 1)

1 Objekt ' N Einheiten (min. 1, automatisch 1 erstellt)
1 Einheit ' Basisdaten + erweiterte Daten (aufklappbar)