

Portfolioanalyse Immobilienbestand

Ihre Fragestellungen

Kirchliche Organisationen haben häufig einen umfangreichen und **vielseitigen Immobilienbestand**.

Hierbei ergeben sich folgende Fragestellungen:

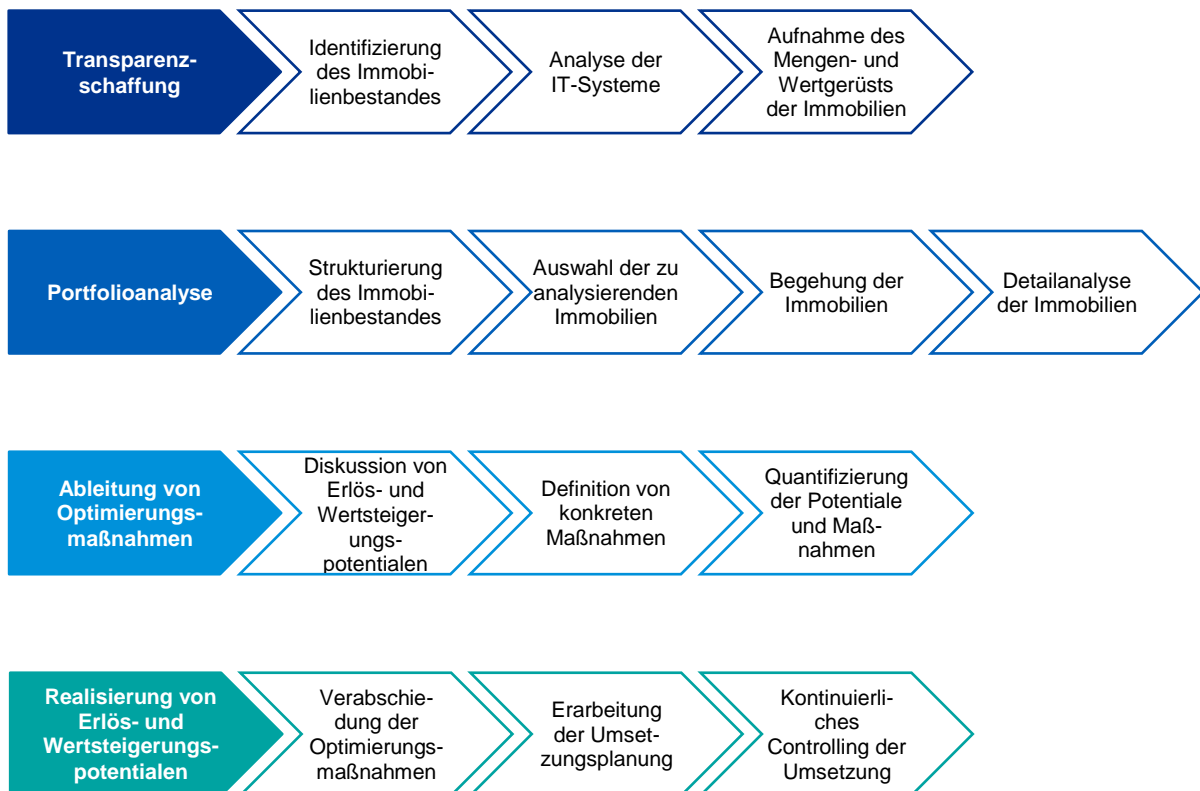
- Welche **Potentiale** liegen im Immobilienbestand?
- In welcher Höhe werden derzeit **Mieterträge** generiert und wie hoch ist die Differenz zur Marktmiete?
- Gibt es **leerstehende Mieteinheiten** bzw. ungenutzte Grundstücksteile?
- Durch welche Maßnahmen können die **Mieterträge erhöht** und die immobilienbezogenen **Kosten reduziert** werden?
- Werden die selbst genutzten Immobilien (z. B. Verwaltungsgebäude) **effizient genutzt**?

Unsere Antworten

Wir unterstützen Sie gerne bei folgenden Themen:

- **Transparenzschaffung** über die im Eigentum befindlichen und angemieteten Immobilien
- **Strukturierung** des Immobilienbestandes, z. B. zur Identifizierung der nicht betriebsnotwendigen Immobilien (Vermietungsobjekte)
- Detaillierte Analyse ausgewählter Immobilien zur Identifizierung von **Erlös- und Wertsteigerungspotentialen**
- Erarbeitung von konkreten **Optimierungsmaßnahmen** zur Realisierung der identifizierten Potentiale und Planung der schrittweisen Umsetzung
- Regelmäßiges **Controlling** hinsichtlich der Umsetzung bzw. der realisierten Potentiale

Die Module



Portfolioanalyse Immobilienbestand

Erläuterung zu den Modulen

Identifizierung des Immobilienbestandes

Zunächst werden aus den bestehenden IT-Systemen die im Eigentum befindlichen und die angemieteten Immobilien identifiziert.

Analyse der IT-Systeme

Bei der Analyse der IT-Systeme des Immobilien- und Baumanagements untersuchen wir die derzeit vorhandenen Immobiliendaten in den einzelnen Systemen und deren Schnittstellen. Dabei führen wir auch eine stichprobenhafte Analyse der Qualität der vorhandenen Daten durch.

Aufnahme des Mengen- und Wertgerüsts der Immobilien

Konsolidieren der Immobiliendaten aus den bestehenden IT-Systemen. Die so erstellte Objektliste enthält die wesentlichen Eigenschaften der Immobilien (z. B. Eigentümer, Mietfläche, Miete, Baujahr) und dient als Basis für die Portfolioanalyse.

Strukturierung des Immobilienbestandes

Um die Übersichtlichkeit des Immobilienbestandes zu erhöhen, ordnen wir einzelne Immobilien homogenen Immobiliengruppen zu. Außerdem klassifizieren wir sie als „betriebsnotwendig“ (z. B. Verwaltungsgebäude, Schulen) oder „nicht betriebsnotwendig“ (z. B. extern vermietete Wohngebäude).

Auswahl der zu analysierenden Immobilien

Identifizierung bestimmter Immobilien bzw. Teilportfolien, die sich für die Durchführung von Detailanalysen eignen, um Erlös- und Wertsteigerungspotentiale abzuleiten.

Begehung der Immobilien

Bei einer Begehung der zu analysierenden Immobilien werden wir erhobene Daten überprüfen. Die Begehung hilft bei der Einschätzung der Lage- und Objektqualität und bei der Ableitung von Stärken und Schwächen der Immobilie.

Detailanalyse der Immobilien

Die von uns durchgeführten Detailanalysen beinhalten folgende Themen: Standort- und Marktanalyse, Mietvertragsanalyse, Gegenüberstellung der derzeitigen Mieterträge zur Marktmiete, Einschätzung zum bautechnischen Zustand der Immobilie, Identifizierung von Nachverdichtungspotentialen u. a.

Diskussion von Erlös- und Wertsteigerungspotentialen

Auf Basis der durchgeführten Detailanalysen der einzelnen Immobilien können wir Erlös- und Wertsteigerungspotentiale ableiten, d. h. Möglichkeiten, wie Geldabflüsse aus den Immobilien verringert oder Geldzuflüsse erhöht werden können.

Definition von konkreten Maßnahmen

Im Anschluss definieren wir gemeinsam mit Ihnen konkrete Maßnahmen zur Realisierung der dargestellten Potentiale.

Quantifizierung der Potentiale und Maßnahmen

Die identifizierten Potentiale (z. B. Steigerung der Jahresmiete) müssen bewertet und den Kosten für die dafür erforderlichen Maßnahmen (z. B. Sanierungskosten) gegenübergestellt werden. Unsere Ergebnisse geben Aufschluss über die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit der jeweiligen Maßnahmen.

Verabschiedung der Optimierungsmaßnahmen

Gemeinsam mit den Entscheidungsträgern finalisieren wir in diesem Schritt Maßnahmen zur Optimierung. Diese werden im Anschluss durch die Entscheidungsträger verabschiedet.

Erarbeitung der Umsetzungsplanung

Für die erfolgreiche Umsetzung der Optimierungsmaßnahmen erarbeiten wir eine detaillierte Umsetzungsplanung mit einer klaren Zuordnung von Verantwortlichkeiten, inkl. Definition der Schnittstellen sowie eine Zeitplanung für die Umsetzung der Einzelmaßnahmen.

Kontinuierliches Controlling der Umsetzung

Fortlaufende Überprüfung des Projektfortschritts bzw. der Umsetzung der definierten Maßnahmen. In regelmäßigen Abständen berichten wir an die Entscheidungsträger über die Zielerreichung und den vorhandenen Anpassungsbedarf.