

# Portfolioanalyse Immobilienbestand

Effizienz kirchlichen Handelns



## Ihre Fragestellung

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

**Hierbei ergeben sich folgende Fragestellungen:**

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

## Die Module

Transparenzschaffung

Portfolioanalyse

Ableitung von Optimierungsmaßnahmen

Realisierung von Erlös- und Wertsteigerungspotentialen

## 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 im Detail



## Erläuterung zu den Modulen

### Transparenz schaffung

#### 1. Identifizierung des Immobilien bestandes

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

#### 2. 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.

#### 3. 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.

## Portfolio analyse

### 1. 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).

### 3. 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.

### 2. Auswahl der zu analysierenden Immobilien

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

### 4. 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.

## Ableitung von Optimierungs maßnahmen

### 1. 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.

### 3. 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.

### 2. Definition von konkreten Maßnahmen

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

## Realisierung von Erlös- und Wertsteigerungspotentialen

### 1. Verabschiedung der Optimierungsmaßnahmen

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

### 3. 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.

### 2. 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.

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.

#### Kontakt

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



#### Andreas Lohner

Deal Advisory VAL Real Estate  
T +49 89 9282-4926  
alohner@kpmg.com



#### Andreas Pögler

Deal Advisory VAL Real Estate  
T +49 89 9282-4939  
apogler@kpmg.com

[www.kpmg.de](http://www.kpmg.de)

[www.kpmg.de/socialmedia](http://www.kpmg.de/socialmedia)



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2024 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.