

## REVITALISIERUNG VON BESTANDSIMMOBILIEN



Chancen nutzen, Risiken beherrschen

## Chancen nutzen, beherrschen

## Risiken

Häufig besitzen Bestandsimmobilien hinsichtlich ihrer Lage, ihrer baulichen Struktur und dem Erhaltungszustand ihrer Bausubstanz erhebliche Potenziale und im Ergebnis die Chance für eine signifikante Wertsteigerung. Dem gegenüber stehen häufig Unsicherheiten in der Beurteilung der Bausubstanz, in Genehmigungsfragen und bezüglich der Vermarktungsmöglichkeiten. Die Lösung ist qualifizierte und kreative Projektsteuerung.



Sanierung von 4.000 Wohnungen in Dresden

**Die SMP verfügt über umfassende Erfahrung in der Restrukturierung und Sanierung von Bestandsimmobilien. Diese Erfahrung ist die Basis für den umfassenden Erfolg Ihrer Projekte.**

Neben den beschriebenen Chancen und Potenzialen sind zahlreiche konkrete Sachverhalte zu bedenken, die für die Sanierung oder Revitalisierung einer Immobilie ausschlaggebend sind. Gleichzeitig sind die genauen Ziele für die Einzelimmobilie und die Gesamtstrategie für Einzelprojekt und Gesamtportfolio zu definieren. Auf dieser Basis können anschließend tragfähige Entscheidungen zum weiteren Vorgehen getroffen werden.

### Anlass

Eigentumswechsel  
Strategische Neupositionierung  
Angemessene Nutzung der Qualität der Lage  
Mögliche Nachverdichtung des Grundstücks  
Leerstände  
Unbefriedigende Erlössituation  
Nicht marktgerechte Nutzungsmöglichkeiten  
Bauliche Mängel  
Sanierungsrückstau  
Energetische Ertüchtigung  
Nicht zeitgemäße technische Infrastruktur  
Neue genehmigungsrechtliche Anforderungen  
Neue gesetzliche Vorgaben

### Zielstellung

Wertermittlung  
Zukunftsfähiges Nutzungskonzept  
Flexible Raumaufteilung  
Optimale Nutzung der Lage  
Repräsentativere Gestaltung  
Verbesserung der Qualitätsanmutung  
Verbesserung der sozialen Infrastruktur  
Steigerung der Nutzerzufriedenheit  
Verbesserte Verkaufsmöglichkeiten  
Langfristige Mietverträge  
Gesteigerte Mieten  
Reduzierte Mietnebenkosten  
Langfristiger Erhalt der Bausubstanz

**Bauen und insbesondere Bauen im Bestand ist Teamwork.  
Erfolgreiches Teamwork basiert auf enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit**

Zahlreiche unserer Kunden sind Stammkunden, die die Erfahrung gemacht haben, dass es sich auszahlt, eigene Bauprojekte der SMP anzuvertrauen.

Unsere Auftraggeber sind Immobilienfonds, private Eigentümer und Industrie- und Gewerbeunternehmen. In der Regel verfügen diese über qualitativ hochwertiges Know-how im An- und Verkauf von Immobilien, in Nutzung, Vermarktung und in der Finanzierung und manchmal auch über technische Fachkenntnisse.

Je nach Bedarf ergänzen wir dieses Know-how mit individuell angepassten Leistungspaketen.

## Die SMP unterstützt Sie beim gesamten Wertschöpfungsprozess Ihrer Immobilie.

Eine erfolgreiche Revitalisierung ist nur auf Basis einer fundierten Grundlagenermittlung möglich. Zu den ersten Aufgaben zählt hier die Erstellung einer Due-Diligence, die alle für den Wert der Immobilie relevanten Aspekte berücksichtigt und Lösungsmöglichkeiten für Probleme und Schwachpunkte aufzeigt.

Für die spätere erfolgreiche Umsetzung der gewählten Konzepte ist eine durchgängige Betreuung und Steuerung von der Projektidee bis zur baulichen Fertigstellung und Vermarktung von sehr großer Bedeutung.

### Vor Erwerb oder Investitionsentscheidung

Durchführen von Marktanalysen  
Entwicklung von Strategien  
Erste Marketing-Aktivitäten  
Immobilien-Quickcheck  
Due-Diligence

### Bei Planung und Bauausführung

Zukunftsfähiges Konzept  
Drittverwendungsfähigkeit  
Langfristige Mietverträge  
Vermarktung / Verwertbarkeit  
Gute Lage / Erschließung  
Akzeptable Mieten und Mietnebenkosten

## Wir lassen unsere Kunden mit Problemen nicht allein

In aller Regel ergeben sich aus einer gründlichen und fachlich fundierten Due-Diligence Erkenntnisse, die im Sinne eines umfassenden Projekterfolgs nicht ignoriert werden dürfen.

Ganz im Sinne der Unternehmensphilosophie der SMP beschränken wir uns auch hier nicht auf die Auflistung von Problemen und Unsicherheiten, sondern wir beraten unsere Kunden pro-aktiv und lösungsorientiert.

Wir bringen unser Organisations- und unser Planungswissen ein und entwickeln, wo immer möglich, mit Ihnen zusammen Lösungen für die anstehenden Aufgaben und Herausforderungen.



Innenausbau IZD-Tower Wien

### Inhalte der SMP–Due-Diligence

- Aufgabenstellung  
Kurze Beschreibung des Bestands  
Beschreibung der Aufgabe  
Festlegung der erforderlichen Untersuchungen
- Ergebnisse der Untersuchungen des Bestands  
Untersuchungen vor Ort  
Pläne und Berechnungen  
Gutachten Dritter
- Revitalisierungslösungen  
Kurze Beschreibung des Ziels der Revitalisierung  
Konzeption der Umsetzungen und Entwicklung  
Empfehlung zum weiteren Vorgehen
- Kosten  
Kostenermittlungen für die wesentlichen Lösungen  
Nutzungskosten für die wesentlichen Lösungen
- Termine  
Rahmenterminplan für die wesentlichen Lösungen
- Chancen und Risiken  
Chancen aufzeigen und nutzen  
Risiken darstellen und beherrschen

## Revitalisierung und Sanierung - Referenzauswahl



Kustermann-Park, München



Revitalisierung Stadtteil Brühl, Chemnitz



Revitalisierung Interspar, Sankt Pölten



Generalsanierung Bürogebäude, BMW-Werk Dingolfing



Sanierung und Umbau Wohnhaus Ludwig-Richter-Straße, Chemnitz



Revitalisierung Mozarthof, Salzburg



Aufstockung Frauen- und Kopfklinik, Innsbruck



Sanierung und Umbau Büroräume, Wien



Aufstockung Parkhaus, Flughafen Wien

### Projektmanagement in SMP-Qualität

Die SMP ist ein inhabergeführtes Unternehmen.

Unser oberstes Ziel ist die Optimierung der Qualität.

Dies betrifft die Qualität unserer eigenen Arbeit ebenso wie die Qualität der Arbeit aller Projektbeteiligter und die Qualität der fertiggestellten Bauwerke.

Wir garantieren unseren Kunden hervorragende Qualität zu angemessen günstigen Preisen und unter Einhaltung aller Projektziele.

Dieser hohe Anspruch erfordert umfassende Erfahrung, qualifiziertes Know-how und vor allem ein nicht nachlassendes Engagement des gesamten Teams.

Zur Sicherung dieser Ziele setzen wir bewährte Methoden und Werkzeuge ein:

Pro-aktive und kreative Mitwirkung im Projekt.

Managementenerfahrung kombiniert mit Planungs-Know-how.

Ganzheitlicher Projektansatz - Funktion, Gestaltung, Technik, Wirtschaftlichkeit, Lebenszyklus, Ökologie

Einsatz spezieller Qualitätsmanagement-Tools

Gezielte Auswahl und Weiterbildung unserer Mitarbeiter

Intensive Einbindung der Geschäftsführer in die Projektarbeit