

REVITALISIERUNG VON BESTANDSIMMOBILIEN



Chancen nutzen, Risiken beherrschen

**Chancen nutzen
Risiken beherrschen**

Viele Bestandsimmobilien verfügen hinsichtlich ihrer Lage, ihrer baulichen Struktur und dem Erhaltungszustand ihrer Bausubstanz über erhebliche Potenziale und im Ergebnis über große Chancen für eine signifikante Wertsteigerung.

Dem gegenüber stehen häufig Unsicherheiten in der Beurteilung der Bausubstanz, in Genehmigungsfragen und bezüglich der Vermarktungsmöglichkeiten.

Um diese Chancen zu nutzen bedarf es einer detaillierten und grünlischen Due Diligence Analyse und zur Umsetzung einer qualifizierten 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 unterstützen wir unsere Auftraggeber mit folgenden individuell angepassten Leistungspaketen:

- Machbarkeitsstudien
- Due Diligence zur Analyse hinsichtlich Wirtschaftlichkeit einer Sanierung
- Due Diligence zur Analyse mit Untersuchung möglicher Nutzungsänderungen oder -erweiterungen
- Projektsteuerung von Sanierungen, Umbauten und Revitalisierungen und ggf. von Ergänzungsneubauten
- Projektleitung der gesamten Maßnahme

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
- Durchführung der Untersuchungen
Ortsbegehungen durch die SMP zur Beurteilung von Rohbau, baulichem Ausbau und haustechnischen Anlagen
- Ergebnisse der Untersuchungen des Bestands
Umfassender Bericht der SMP mit Fotodokumentation und Bewertung der Bausubstanz
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
Benennung und Bewertung der Chancen und Risiken und Aufzeigen von Umsetzungsmöglichkeiten und Vermeidungsstrategien

Revitalisierung und Sanierung - Referenzauswahl



Kustermann-Park, München



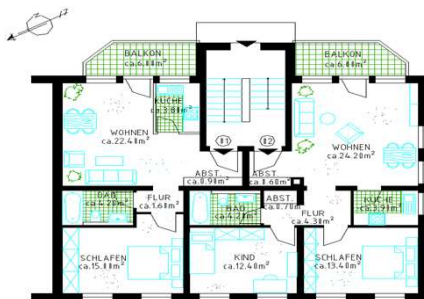
Revitalisierung Stadtteil Brühl, Chemnitz



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 Büroraume, 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

SMP Seitz + Müller Projektmanagement GmbH

Helmut-A.-Müller-Straße 1 - D-82152 Planegg / München - +49. (0)89. 452 32 04-0 - www.sm-p.de