

## Asset Manager

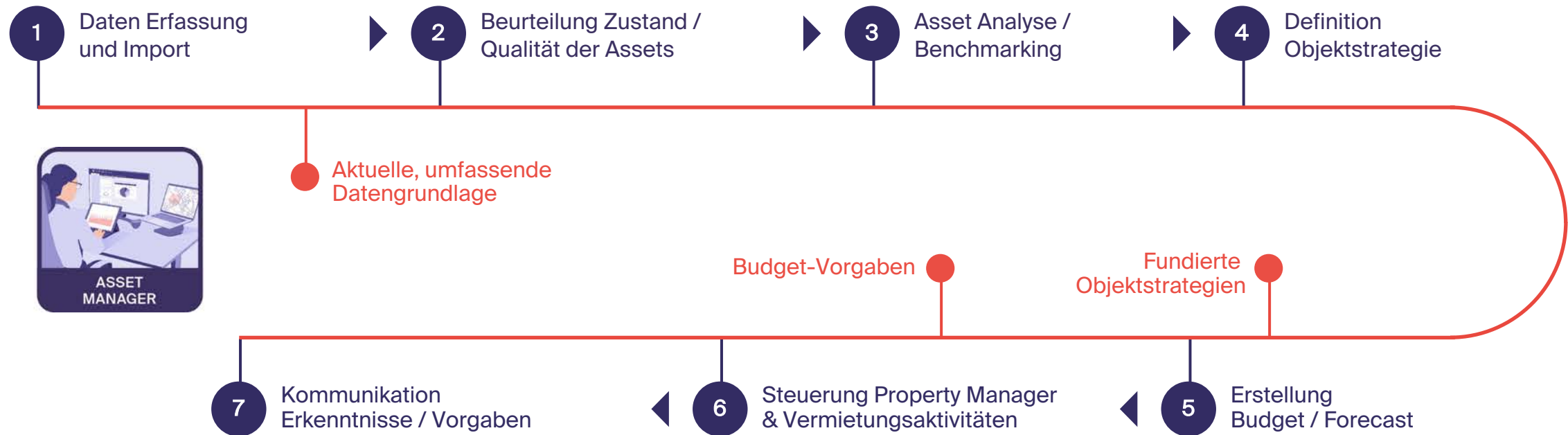


### Herausforderungen

- Komplexität von Immobilien und Immobilien-Investments: Aktive, wertorientierte Steuerung und Optimierung von Assets unter Berücksichtigung der Anlageziele und Entwicklungen des Immobilienmarktes
- Risikomanagement: Einschätzung und angemessene Berücksichtigung von Marktrisiken, operationellen Risiken, regulatorischen Risiken und weiteren potenziellen Faktoren mit negativem Einfluss
- Kommunikation und Koordination: Umfassend und verständlich alle Beteiligten informieren und im Sinn der Objektstrategie koordinieren

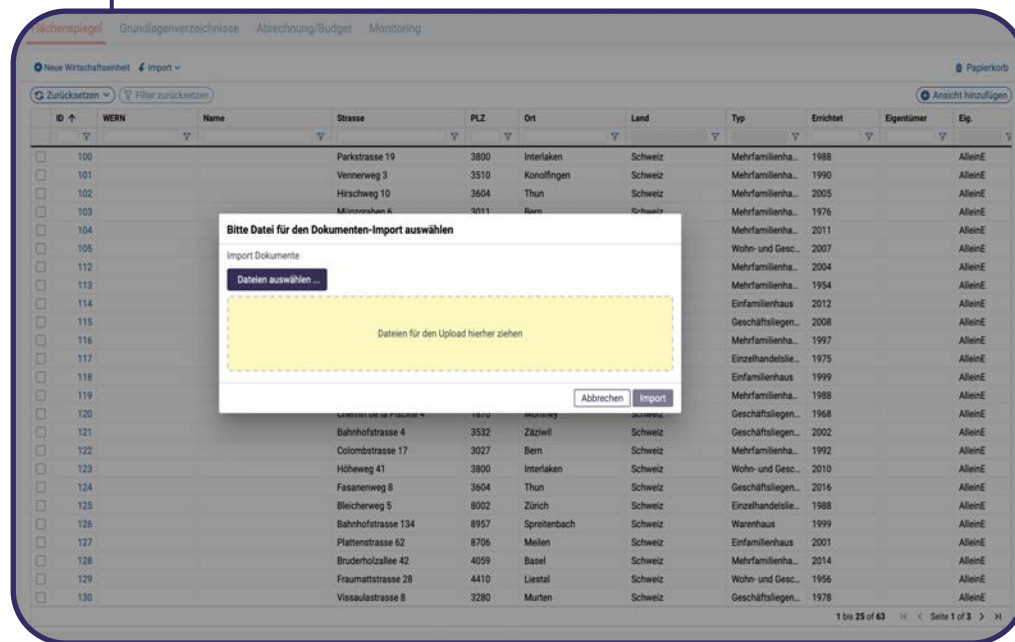
### Lösungen

- Verlässliche, vertrauensvolle Plattform für die Zusammenarbeit
- Daten, Informationen, Erkenntnisse und Vorgaben sind aktuell und integriert verfügbar für alle Beteiligten
- Beste Objekt- und Marktinformationen für gute Entscheidungen und Handlungen





## 1 Daten Erfassung / Import



Daten sind direkt über Standardschnittstellen verfügbar oder können effizient erfasst oder importiert werden (Visits-App, Templates, File-Upload, Schnittstellen).

### Ihre Vorteile

- Aktuelle Daten aus dem Bewirtschaftungssystem und der Buchhaltungsapplikation (Mieterspiegel, Abrechnungsdaten, Budgets, Stammdaten)
- Transparenz hinsichtlich Datenständen und Status der automatisierten Datenimporte
- Einfacher/direkter Datenimport mittels Templates für Benutzer von Wüest Dimensions (Drag and Drop) und bequeme Importmöglichkeit für externe Dienstleister (Web-Interface für Benutzer ohne Wüest-Dimensions-Account)

**Ergebnis:** Aktuelle, umfassende Datengrundlage





## 2 Beurteilung Zustand / Qualität der Assets

**Besichtigungen**

ID	Fälligkeitsdatum	Besichtiger	Status	Bemerkung
423-141-100	03.04.2023 11:49		Offen	Komponenten übernommen aus Bewertung 423-141-113
423-141-101	01.07.2023 14:30	Max Muster (max)	Offen	

**Qualitätsprofil für Besichtigung 423-141-101, 01.07.2023 14:30:00, Max Muster (max)**

Kategorie	Gewicht	Note	Bemerkungen
Wohnen	50	3.5 - Überdurchschnittl...	
> Lage	40	2.0 - Mässig	
> Objekt	40	4.5 - Sehr gut	
> Nutzung	30	4.0 - Gut	
> Raumqualität	40	4.0 - Hoch	
Grundrissqualität	45	3.5 - Leicht überdurch...	
Flächenverhältnisse	35	4.0 - Hoch	
Raumhöhe	20	4.5 - Sehr hoch	
> Flexibilität	40	3.5 - Leicht überdurch...	
> Parkierung	20	2.5 - Leicht unterdurch...	

Objekte besichtigen oder besichtigen lassen (mit der Mobile-Applikation Wüest Visits), d.h. standardisiert alle Bauteile mit ihrer Materialisierung aufnehmen und modellbasiert den Zustand einschätzen.

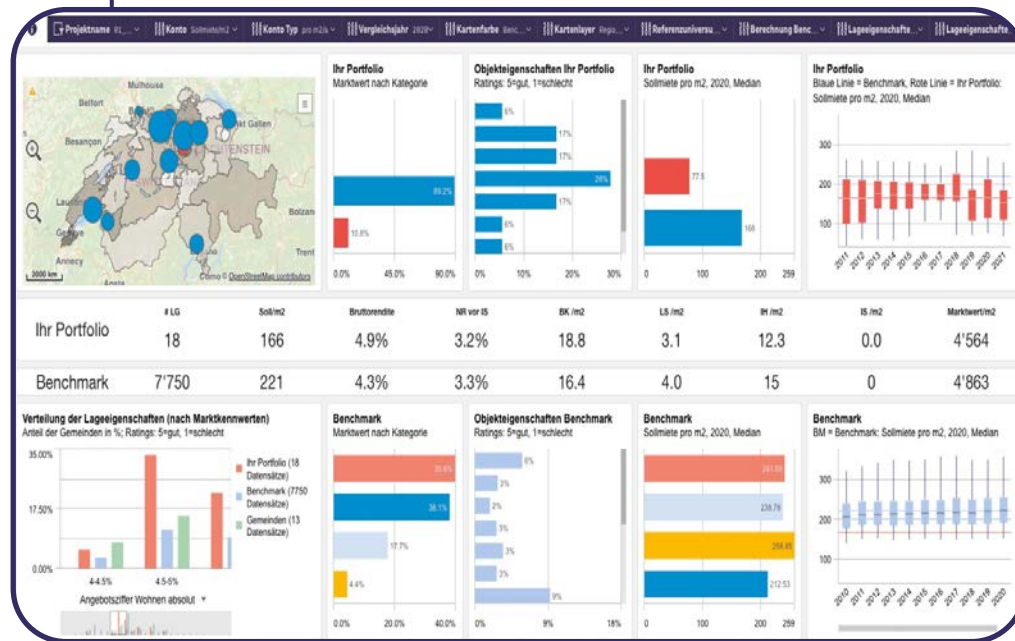
### Ihre Vorteile

- Übersicht über alle durchgeführten und geplanten, internen und externen Besichtigungen
- Effiziente Übernahme der Ergebnisse inkl. aktueller Fotos in die Objektdaten und Module von Wüest Dimensions wie z.B. Sanierungsmodell / Instandsetzungsplanung
- Standardisierte, umfassende und objektivierte Beurteilung des Assets und der Lage





## 3 Analyse und Benchmarking der Assets



Auffälligkeiten auf Kosten- und Ertragsseite erkennen sowie mittels umfassendem Benchmarking die Potenziale und Risiken identifizieren (alle Positionen der Erfolgsrechnung und Bewertungs-Ergebnisse/-Parameter).

### Ihre Vorteile

- Effizienter Vergleich mit ähnlichen Objekten aus grossem Benchmarking-Pool
- Gegen- und gleichläufige Trends im Zeitverlauf erkennen
- Alle relevanten Kennzahlen individuell nach eigenen Bedürfnissen weiter einschränken (Nutzung, Region, Baujahr, Eigentümer-Kategorie etc.)





## 4 Definition Objektstrategie

Test	141	Typ	Wohn- und Geschäftsliegenschaft	Grundstücke	1	Gebäude	1
Status	Aktiv	Immobilien-/Aktiengesellschaft	1288	Fläche	0.00 m <sup>2</sup>	Bau	-
Strasse	Via Principala 45	Eigentum	Alleineigentum	Baurecht	Nein	Renovation	-
Ort	7166 Trun	Immobilien Portfolio	105	Alllastenkataster	Nicht erwähnt	Volumen	0 m <sup>3</sup>
Land	Schweiz					Geschossfläche	0.00 m <sup>2</sup>

**Strategie** Offen 2023

**Strategie AM**

Liegenchaftsstrategie: Entwickeln Mittelfristig

Bemerkung: Ausbau von Geschäftsflächen

**Strategie PM**

Liegenchaftsstrategie: Optimieren Mittelfristig

Bemerkung:

**Massnahmen** Hinzufügen

<input type="checkbox"/> Massnahme	Datum	Benutzer
<input type="checkbox"/> Parkierung ausbauen	01.07.2023	
<input type="checkbox"/> Modernisierung der Geschäftsflächen	01.08.2023	

Zuletzt editiert von  
Geändert 05.07.2023 08:58:28  
Genehmigt von

Nachvollziehbar die Objektstrategie gem. Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken dokumentieren (eigens erarbeitet und oder mit Hilfe einer automatisierten Strategieempfehlung) und die zugehörigen Umsetzungs-Massnahmen definieren.

### Ihre Vorteile

- Gute Orientierung für das weitere Asset Management (Definition von Instandsetzungsmassnahmen, Durchführung von Vermietungsaktivitäten etc.)
- Sicherstellung der Strategieumsetzung durch direkte Verbindung mit den wichtigsten Massnahmen
- Fundierte Grundlage für Abgleich mit Portfoliostrategie

**Ergebnis: Fundierte Objektstrategien**





## 5 Erstellung Budget / Forecast

The screenshot shows the 'Budget-Anpassungen' section of the software. A 'Create forecast' dialog box is open, allowing the user to select a month (currently 'June'). The background table displays various expense categories and their corresponding budget and forecast values.

Reference	Expenses	Expenses 2020 (0)	Expenses 2021 (0)	Expenses 2022 (0)	Expenses p.a.	Budget 2023	Forecast 2023 (0)	Comments
1	Assets							
2	Liquids							
3	Postal accounts							
4	Account 11111							
8	Landplots							
9	Buildings under construction							
10	Finished buildings							
12	Liabilities							
13	Debts							
17	Accruals							
18	Capital reserves (by law)							
19	Costs							
20	Mortgage interests							
21	Leasehold interests							
22	Operating costs							
23	Operating costs buildings							
24	Maintenance costs							
25	Incomes							
27	Incomes bank accounts							

Budget auf Basis Vorschlag, z.B. des Property Managers, definieren und freigeben, periodisch einen Soll- / Ist-Vergleich oder einen Forecast erstellen.

### Ihre Vorteile

- Durchgängiger, effizienter Budgetierungsprozess ohne Unsicherheiten aufgrund manueller Integration oder Mappings
- Übersichtlicher Abgleich der unterschiedlichen Sichten und Informationsstände aller Beteiligten (Bewerter, Asset Manager, Property Manager)
- Fundierte Basis für Konsolidierung auf Stufe Portfolio / Anlagegefäss

**Ergebnis: Budget-Vorgaben**





## 6 Steuerung Property Manager & Vermietungsaktivitäten

Flächenspiegel vom 01.01.2019

Nutzung	Aktuelle Miete Ist			Aktuelle Miete Soll			Marktmiete Soll			Δ	Str	LS			
	/Mt	Q	/a	/m²a	Q	/Mt	Q	/Mt	Q				/a		
Loft	19000	95%	228000	3000	95%	19000	95%	228000	3158	95%	20000	95%	240000	5.26%	20.00%
Etagenwohnung	8500	95%	102000	282	95%	2400	95%	28800	282	95%	2400	95%	28800	0.00%	20.00%
Etagenwohnung	858	78%	10300	191	84%	858	78%	10300	222	95%	1000	95%	12000	16.50%	20.00%
Etagenwohnung	1100	74%	13200	174	74%	1100	74%	13200	205	95%	1300	95%	15600	18.18%	20.00%
Etagenwohnung	1333	72%	16000	143	44%	1333	72%	16000	200	89%	1866	95%	22392	39.95%	20.00%
Etagenwohnung	917	86%	11000	204	95%	917	86%	11000	333	95%	1500	95%	18000	63.64%	20.00%
Etagenwohnung	1417	78%	17000	395	95%	2500	95%	30000	395	95%	2500	95%	30000	0.00%	20.00%
Etagenwohnung	817	73%	9800	167	70%	1417	78%	17000	200	89%	1700	95%	20400	20.00%	20.00%
Attikawohnung	1808	55%	21700	72	5%	1808	55%	21700	267	95%	1200	95%	14400	46.94%	20.00%
Praxis	4000		48000	160	61%	4000		48000	97	5%	2433	95%	29196	34.54%	20.00%
Fachgeschäft/Boutique	4500		54000	180	81%	4500		54000	200	97%	5000		60000	11.11%	20.00%
Einstellplatz	83		20000			83		20000			83		20000	0.00%	20.00%
Aussenparkplatz	28		4000			28		4000			28		4000	0.00%	20.00%
<b>Total</b>	<b>899</b>		<b>453000</b>	<b>304</b>		<b>969</b>		<b>511800</b>	<b>343</b>		<b>1089</b>		<b>574788</b>	<b>12.31%</b>	<b>20.00%</b>

Marktmieten möglichst objektiv und realistisch festlegen, die Leerstände analysieren, auslaufende kommerzielle Verträge sowie Mietobjekt- und Mieterrisiken identifizieren.

### Ihre Vorteile

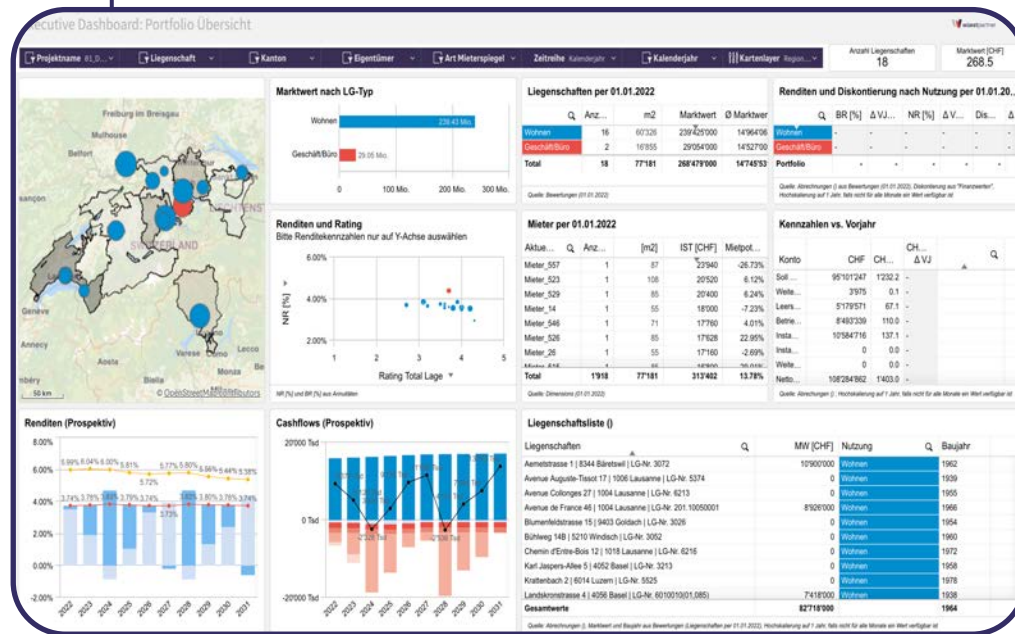
- Integrierter Prozess zur Festlegung der Marktmieten
- Objektive Einschätzung der Mieterbonitäten und Risiken hinsichtlich Laufzeiten, Mietzinsniveaus, Branchen, Regionen etc.
- Weitsichtige Definition und Durchführung von Vermietungsaktivitäten (Vermarktung, Abschluss / Verlängerung von Verträgen)







## 7 Kommunikation Erkenntnisse / Vorgaben



Alle wichtigen Orientierungspunkte wie Strategien, Budgets, Vermietungsziele, Betriebskennzahlen etc. sind in Form von übersichtlichen Reports und Dashboards dargestellt.

### Ihre Vorteile

- Kein übermässiger Aufwand und tiefe Fehleranfälligkeit, da keine Reports und Dashboards manuell aufbereitet werden müssen
- Asset Manager haben die wichtigsten Informationen zu ihren Objekte jederzeit verfügbar
- Weitere interne und externe Anspruchsgruppen haben die gleiche, hochwertige Datengrundlage zur Verfügung

