

Strategien zur Revitalisierung und Entwicklung von Immobilienbeständen

Am Beispiel von Wüest Dimensions



Treffen Sie bessere Entscheidungen mit dem Einsatz moderner Technologien

Um die Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit von älteren Immobilienbeständen und damit einen nachhaltigen Erfolg bei ihrer Vermarktung zu gewährleisten, kann die Strategie der umfangreichen Revitalisierung förderlich sein. Bei der Revitalisierung kann es sich um Umnutzung bzw. Konversion, Abriss und Neubau oder eine umfangreiche Sanierung handeln. In jedem Fall stellt es die institutionellen Investoren vor Herausforderungen. Ein bekanntes Beispiel ist die Revitalisierung der Potsdamer Platz Arcaden in Berlin.

Die Entscheidung, ob eine Revitalisierung (oft auch als „Projektentwicklung im Bestand“ oder „Redevelopment“ bezeichnet) sinnvoll ist und in welcher Form sie im Idealfall erfolgen soll, bedarf einer Prüfung von baulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Baulich machbar ist dabei fast alles, wirtschaftlich hingegen nicht. In einem Markt, der immer komplexer wird und vielseitigen Einflüssen unterliegt, wird diese Prüfung immer schwieriger und damit zeit- und kostenintensiver.

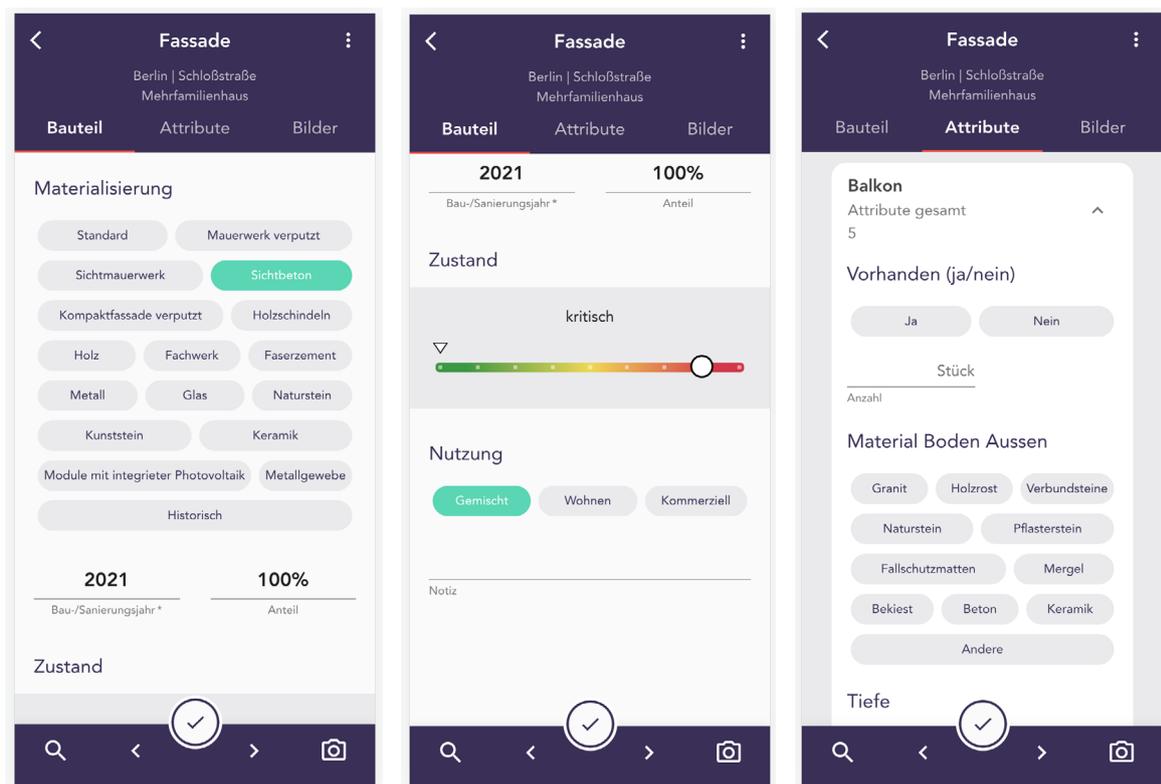
Deswegen rücken moderne Technologien, mit denen große Datenmengen zielgerichtet ausgewertet werden können, in den Fokus der Branchen-Vorreiter. Unternehmen, die diese nutzen, um ihre Entscheidungen datengestützt zu treffen, verschaffen sich den entscheidenden Wettbewerbsvorsprung. Zeit und Kosten werden eingespart und datengestützte und damit auch nachweisbare Entscheidungen getroffen. Lesen Sie in diesem Whitepaper, wie digitale Applikationen, vereint in einem Ökosystem, Entscheidungsprozesse vereinfachen und optimieren, um zukunftsfähige Strategien zu entwickeln.

1. Bestandsaufnahme von Immobilien

Der erste Schritt bei der Entscheidung für oder gegen eine Revitalisierung ist es, alle wichtigen Angaben zu Immobilienbeständen wie Informationen zu ihrem Zustand, den verwendeten Materialien und ihrer Restnutzungsdauer der Bauteile möglichst genau zu erfassen. Diese Bestandsaufnahme sollte besonders gründlich erfolgen und eine Analyse aller baulichen Gegebenheiten erlauben. Das Ergebnis ist ein kompletter Zustandsbericht über das Bestandsportfolio.

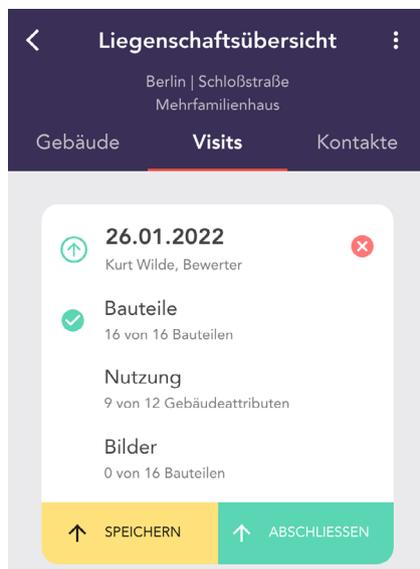
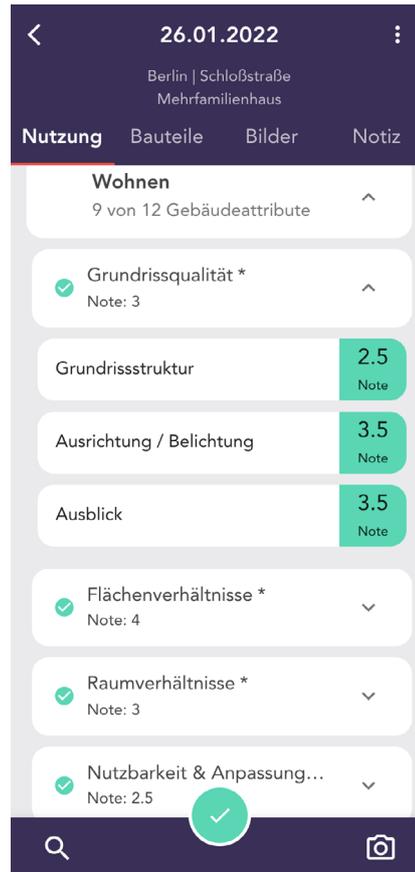
1.1 Systematische digitale Bestandsaufnahme mit Wüest Visits durchführen

Die mobile Anwendung „Wüest Visits“ von Wüest Partner bietet Ihnen eine intuitive und systematische Aufnahme der wichtigsten Informationen zu einer Immobilie via Smartphone, Tablet oder Computer. Die digitale Erfassung ermöglicht eine detaillierte Aufnahme zu den Materialien und Zuständen einzelner Bauteile (wie zum Beispiel Fassaden).



Wie in der Abbildung dargestellt, können sowohl die genaue Materialisierung als auch Details zur Ausstattung von Sachverständigen bzw. Objektbetreuer:innen bereits bei der Begehung dokumentiert werden.

Standardisierte Angaben zur genauen Immobiliennutzung, wie zum Beispiel die Grundrissqualität im Bereich Wohnen, reichern die Datengrundlagen an. Die Angaben von Grundrissqualitäten und Flächenverhältnissen werden dabei als standardisiertes Objektrating zusammengefasst.



Eine Bilddokumentation über Live-Aufnahmen mit der Smartphone-Kamera und eine Notizfunktion ergänzen die Bestandsaufnahme. Sind die Liegenschaften mit Wüest Visits aufgenommen, können die Daten mit einem Klick auf die Plattform Wüest Dimensions zur weiteren Verwendung hochgeladen werden.



1.2 Analyse der Bestandsdaten

Auf der Plattform Wüest Dimensions können die erfassten Daten vielseitig ausgewertet werden. Dafür stehen Projektentwickler:innen verschiedene Module zur Auswahl.

1.2.1 Konkrete Handlungsempfehlungen über das Modul Valuation & Analytics

Werden die Daten im Modul „Valuation & Analytics“ aufgerufen, werden die Eingaben über Wüest Visits und das Objektrating Teil eines Qualitätsprofils. Dieses Qualitätsprofil und die BCG-Matrix lassen bereits Stärken und Schwächen des Objekts ablesen. Jetzt kann das Qualitätsprofil mit den vorher definierten Strategien abgeglichen und Handlungsempfehlungen abgeleitet werden.



Sollte das Ergebnis der Auswertung sein, die Liegenschaft instand zu setzen, weil zum Beispiel die Lage und Investment-Bewertungen Top sind, können anschließend entsprechende Kostenpositionen auf Liegenschaftsebene geplant werden.

Gruppe	Detail	Baujahr	Demodi...	Bemerkungen	Neuwert	Kostenbasis	Lebensdauer	Erste Sanierung
					Anteil	Tiefe	Ende	Start
nia (11)					68,92	88,86 %	12.07.2021	
Rohbau (1)					36,93	100,00 %	12...	
Gebäudehülle (4)	Konstruktion	01.01.1972			15,24	100,00 %	12.07.2021	01.01.2000
Dach		01.01.1972			1,98	75,00 %	12.07.2021	01.01.2000
Fassade		01.01.1972			9,60	75,00 %	12.07.2021	01.07.2019
Fenster		01.01.1980		Baujahr geschätzt	3,67	90,00 %	12.07.2021	01.01.2010
Sonnenschutz		01.01.1980		nur EG	0,00	0	12.07.2021	01.01.2010
Innenausbau (2)					6,68	83,52 %	12.07.2021	01.01.2000
Bodenbeläge		01.01.1972			3,01	100,00 %	12.07.2021	01.01.2000
Wand-/Deckenverkle...		01.01.1972			3,67	70,00 %	12.07.2021	01.01.2000
Technik (2)					5,74	80,00 %	12.07.2021	
Wärme-/Kälteprodu...		01.01.2016			1,32	80,00 %	31.12.2055	
Elektrische Verteilung		01.01.1999			4,42	80,00 %	12.07.2021	01.01.2000
Stellplatzsituation (1)					4,34	50,00 %	12.07.2021	
Stellplätze		01.01.1972			4,34	50,00 %	12.07.2021	
Außenanlagen (1)					0,00	0	12.07.2021	
Außenanlagen		01.01.1972		nähe Gewerbegebiet	0,00	50,00 %	12.07.2021	
					68,92	88,86 %	12.07.2021	

Entsprechende Investitionskosten werden ebenfalls ausgewiesen.

Augsburger Straße 25, Berlin		Standardprojekt		Augsburger Straße 25, Berlin 949-1261-100		Marktwert ■■■■■		0 CHF	
Liegenschaftstyp	Mehrfamilienhaus	Projektleiter	Annika Steiner / DCF	Bewerter/Methode	Annika Steiner / DCF	Marktwert/m²	CHF		
Straße	Augsburger Straße 25	Projekt Stellvertreter	13.07.2021	Schlagtag	13.07.2021	Disk. nom./Disk. real/Kap.	- / - / -		
Ort	10789 Berlin	Auftraggeber	Offen	Bewertungszweck	Initial	Brutto-/Netto-Rendite Ann.	- / -		
Land	Deutschland	Status	In Arbeit	Status	Offen	Zu-/Abschläge	0 CHF		

Bewertung	Objektdaten	Einstellungen	Nutzungsübersicht	Mieterliste	Qualitätsprofil	Diskontierung	Investitionen	Abrechnung/Budget	Vergleich	Bericht
-----------	-------------	---------------	-------------------	-------------	-----------------	---------------	----------------------	-------------------	-----------	---------

Erstellungskosten nach Nutzung BKP 1-5													Generieren	Hinzufügen
Geb-Nr	Gebäude	Nutzung	Eigentums...	Ust	Einheit...	m² MF	Menge	Typ	Standard	Ausbau...	pro Einheit	Tiefe	Kosten	%
□	n/a	Wohnen	Miete	Nicht optiert	43	2.008,00	2.008	m² MF	3,0 - Durch...	Vollausbau	2.000	100,00 %	4.286.000	100,00 %
□		Parken innen	Miete	Nicht optiert	18		18	Stück	3,0 - Durch...	Rohbau	15.000	100,00 %	270.000	6,30 %
□		Sondernutzung ohne...	Miete	Nicht optiert	1		1	Stück	3,0 - Durch...	Rohbau		100,00 %	0	0,00 %
						43	2.008,00						4.286.000	100,00 %

Total Rows: 4 Filtered: 3

Zudem können die eventuellen Kosten am Objekt im Discounted Cash Flow (DCF) mit den zu erwartenden höheren Mieterträgen gegengerechnet werden.

12051 Berlin-Neukölln		WP_DEMO		12051 Berlin-Neukölln 945-341 949-1255-102		Marktwert ■■■■■		4.858.000 EUR	
Liegenschaftstyp	Mehrfamilienhaus	Projektleiter	Annika Steiner	Bewerter/Methode	Annika Steiner / DCF	Marktwert/m²	1.604 EUR		
Straße	Teststraße	Projekt Stellvertreter	Andreas Pörschke MRICS	Schlagtag	01.10.2019	Disk. nom./Disk. real/Kap.	4,75 % / 3,20 % / 3,20 %		
Ort	12051 Berlin	Auftraggeber	Muster Immobilien AG	Bewertungszweck	Update	Brutto-/Netto-Rendite Ann.	7,08 % / 3,15 %		
Land	Deutschland	Status	In Arbeit	Status	Offen	Zu-/Abschläge	0 EUR		

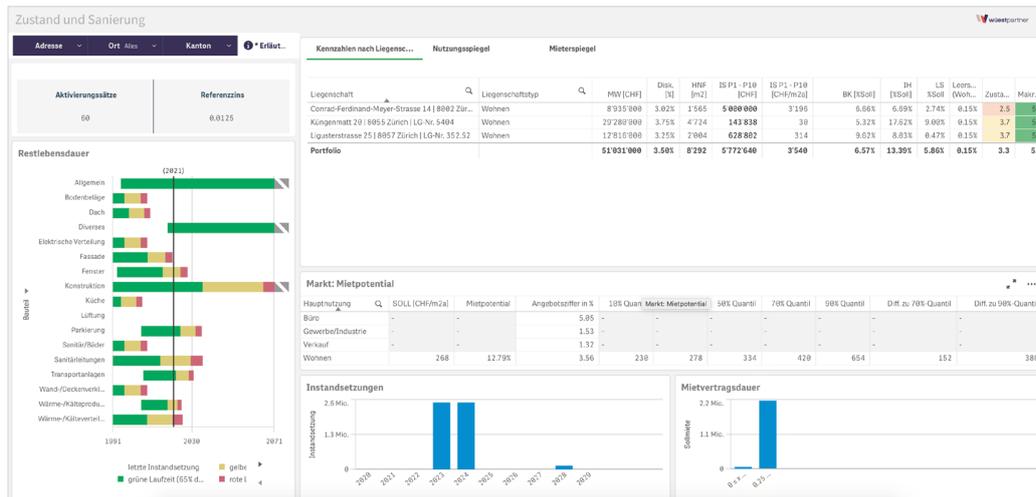
Bewertung	Objektdaten	Einstellungen	Nutzungsübersicht	Mieterliste	Qualitätsprofil	Diskontierung	Investitionen	Abrechnung/Budget	Vergleich	Bericht
-----------	-------------	---------------	-------------------	-------------	-----------------	---------------	----------------------	-------------------	-----------	---------

Ertragswertermittlung													Auto Costs Konten berechnen		Cashflows Real	
	Quelle	Abr./Bud.	Annuität	%	P1 01.10.2019	P2 01.10.2020	P3 01.10.2021	P4 01.10.2022	P5 01.10.2023	P6 01.10.2024	P7 01.10.2025	P8 01.10.2026	P9 01.10.2027	P10	Exit	Barwert
Erträge																
* Soll-Mieterträge			344.074	100,00 %	262.047	264.998	268.329	271.866	275.628	279.633	283.898	288.443	293.289		368.681	10.937.800
Wohnen	FSP		344.074	100,00 %	262.047	264.998	268.329	271.866	275.628	279.633	283.898	288.443	293.289		368.681	10.937.800
* Leerstand			11.132	3,2 %	33.979	7.950	8.050	8.156	8.269	8.389	8.517	8.653	8.799		11.060	353.878
Wohnen	FSP		11.132	3,2 %	33.979	7.950	8.050	8.156	8.269	8.389	8.517	8.653	8.799		11.060	353.878
Bruttoertrag (Ist)			332.942	96,8 %	228.068	257.048	260.279	263.710	267.360	271.244	275.381	279.790	284.490		357.620	10.583.922
Kosten																
* Bewirtschaftungskosten			18.515	5,4 %	17.475	17.519	17.567	17.617	17.669	17.723	17.780	17.839	17.902		18.820	588.581
Verwaltungskosten	MAN		14.850	4,3 %	14.850	14.850	14.850	14.850	14.850	14.850	14.850	14.850	14.850		14.850	472.068
Übrige Aufwendungen	MAN		3.665	1,1 %	2.625	2.669	2.717	2.767	2.819	2.873	2.930	2.989	3.052		3.970	116.514
* Instandhaltungskosten			12.114	3,5 %	12.114	12.114	12.114	12.114	12.114	12.114	12.114	12.114	12.114		12.114	385.104
Instandhaltung	MAN		12.114	3,5 %	12.114	12.114	12.114	12.114	12.114	12.114	12.114	12.114	12.114		12.114	385.104
* Instandsetzung			149.488	43,4 %	1.019.596	880.239	713.605	91.500	85.500	85.500	121.738	85.500	85.500		74.204	4.752.014
Instandsetzungen	SAN		131.834	38,3 %	984.096	844.730	678.105	56.000	50.000	50.000	86.238	50.000	50.000		63.160	4.190.871
Instandsetzung Mieterausb.	MAN		17.652	5,1 %	35.500	35.500	35.500	35.500	35.500	35.500	35.500	35.500	35.500		11.044	561.143
Gesamtkosten			180.115	52,3 %	1.049.185	909.863	743.287	121.231	115.283	115.338	151.632	115.454	115.516		105.139	5.725.700
Total Nettoertrag			152.827	44,4 %	-821.117	-652.815	-483.008	142.479	152.076	155.906	123.749	164.336	168.974		252.481	4.858.222
Nettoertrag vor CapEx																
					198.479	227.415	230.597	233.979	237.576	241.406	245.487	249.836	254.474		326.686	
					-809.381	-623.532	-447.036	127.779	132.157	131.284	100.974	129.934	129.458		5.857.468	
Marktwerte			4.858.222		5.848.967	6.700.210	7.405.957	7.498.011	7.583.247	7.667.316	7.786.786	7.868.793		8.026.143		
Bruttorendite			5,39 %	4,53 %	4,00 %	3,67 %	3,68 %	3,68 %	3,69 %	3,70 %	3,70 %	3,73 %		4,59 %		
Nettorendite			-16,90 %	-11,16 %	-7,21 %	1,92 %	2,03 %	2,06 %	1,61 %	1,61 %	2,11 %	2,15 %		3,15 %		
Wertänderungsrendite			20,39 %	14,55 %	10,53 %	1,24 %	1,14 %	1,14 %	1,11 %	1,56 %	1,05 %	1,02 %				
Gesamtrendite			3,49 %	3,39 %	3,32 %	3,17 %	3,17 %	3,17 %	3,16 %	3,17 %	3,16 %	3,16 %				

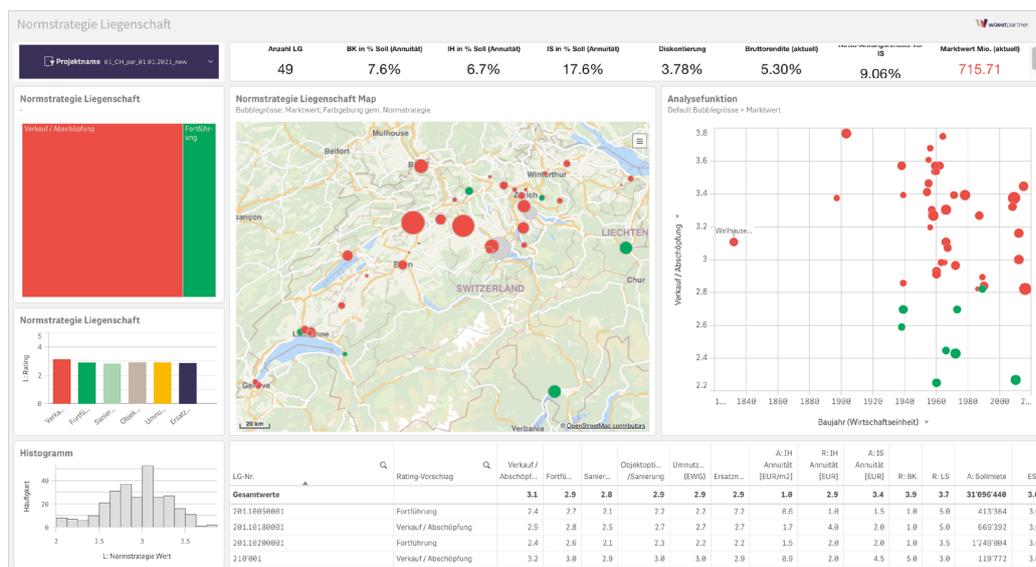
1.2.2 Konkrete Handlungsempfehlungen über das Modul Construction & Development

Das Modul „Construction & Development“ erlaubt ebenfalls einen umfassenden Überblick über das Objekt oder das ganze Portfolio. Eine erste Übersicht liefert das Business-Intelligence-Dashboard „Zustand und Sanierung“. Die mit Wüest Visits erfassten Baujahre der einzelnen Bauteile werden mit einem Lebenszyklus-Modell abgeglichen und je Bauteil individuelle Restnutzungsdauern ausgewiesen. So lässt sich auf einen Blick erkennen, in welchen Jahren erhöhte Kosten aufgrund von Sanierungen entstehen. Auch weitere Angaben zu geplanten Investitionen der nächsten 10 Jahre (z. B. Sollmieten nach Sanierung und Vertragslaufzeiten) werden auf diesem Dashboard auf Objekt- und Portfolioebene angegeben.

Mit der Visualisierung im Dashboard „Zustand und Sanierung“ kann entschieden werden, wie das Objekt zur gesamten Revitalisierungsstrategie passt. Damit fällt es leichter, konkrete Handlungsempfehlungen abzuleiten. In der folgenden Abbildung sind größere Instandsetzungsaufwendungen (allesamt im roten Bereich) bei den Bauteilen Bodenbeläge, Dach, Fassade & Wärme- und Kälteverteilung kurzfristig zu erwarten. Es würde also Sinn machen diese Bauteile und weitere im gelben Bereich in die Revitalisierungsstrategie mit einzubeziehen:



Weitere Entscheidungshilfen liefert auch das Dashboard „Normstrategie Liegenschaft“. In diesem werden ausgewählte Objekte einem Rating unterzogen und Objektstrategien vorgeschlagen. Objektstrategien können sein: Fortführung, Verkauf, Sanierung, Objektoptimierung, Umnutzung bzw. Konversion sowie Abriss und Neubau. Die Objektstrategien sowie das Rating dahinter, können individuell angepasst werden. Infolgedessen wird eine Handlungsempfehlung pro Objekt und damit die Strategie für das gesamte Portfolio abgeleitet. Im vorliegenden Fall wäre ein größeres Verkaufsszenario für das Portfolio vorteilhaft (rote Farbe = Verkaufsempfehlung):



2. Markt- und Standortanalyse über das Modul Market & Data Analysis

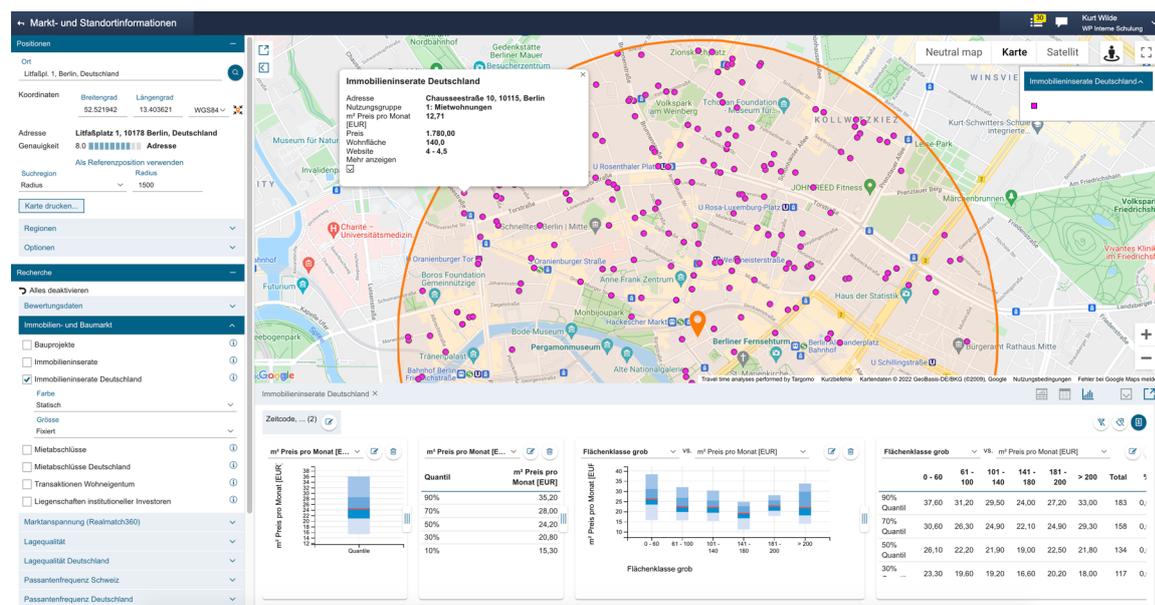
Nach Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten ist es nun an der Zeit das nähere Standortumfeld sowie die Marktgegebenheiten in der jeweiligen Gemeinde/des jeweiligen Stadtteils zu betrachten. Hier können wichtige wirtschaftliche Kennzahlen und positive Trends erkannt werden.

Mit dem Modul Market & Data Analysis eine treffende Einschätzung zum Standort erlangen

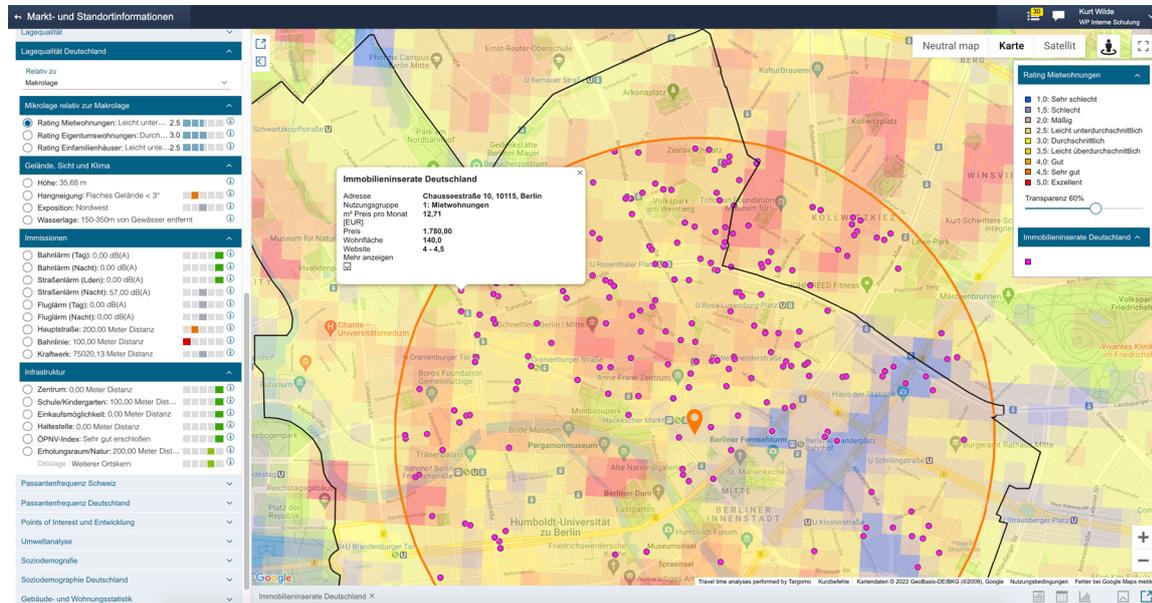
Zur Analyse können sowohl eine genaue Adresse als auch die Längen- und Breitengradangabe verwendet werden. Eine Unterscheidung nach Miet- und Gewerbefläche, aber auch der Vergleich der Makro-Lagen, also Standorte in unterschiedlichen Städten, ist möglich. Folgende Informationen sind einsehbar:

- Angebotsmieten oder angebotene Kaufpreise aus Inseraten, wie z. B. Angebotspreise in Konkurrenzobjekten
- Historische Miet- und Preisentwicklungen aus den Standortinformationen
- Anzahl der Bauprojekte (z. B. im Wohnungsbereich)
- Soziodemografische Daten wie Alters- und Haushaltsstruktur & Haushaltseinkommen

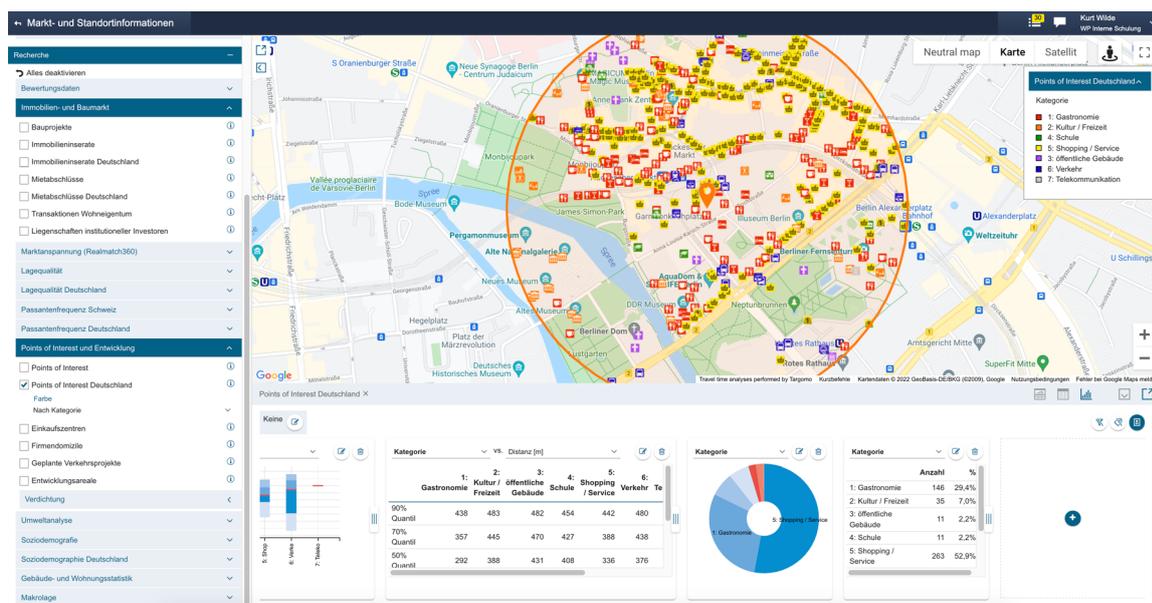
Die Niveaus der marktüblichen Angebotsmieten gelten bei Mietflächen als erste mögliche Orientierung für die Einschätzung der wirtschaftlichen Lage mit Fokus auf potenziellen Cashflow. Dabei wird das Mietniveau anhand übersichtlicher Zahlen und Statistiken im Analyse-Panel angezeigt. Die Daten lassen sich nach verschiedenen Kriterien wie Nutzung, Zeitraum, Fläche oder „Neubau“, filtern.



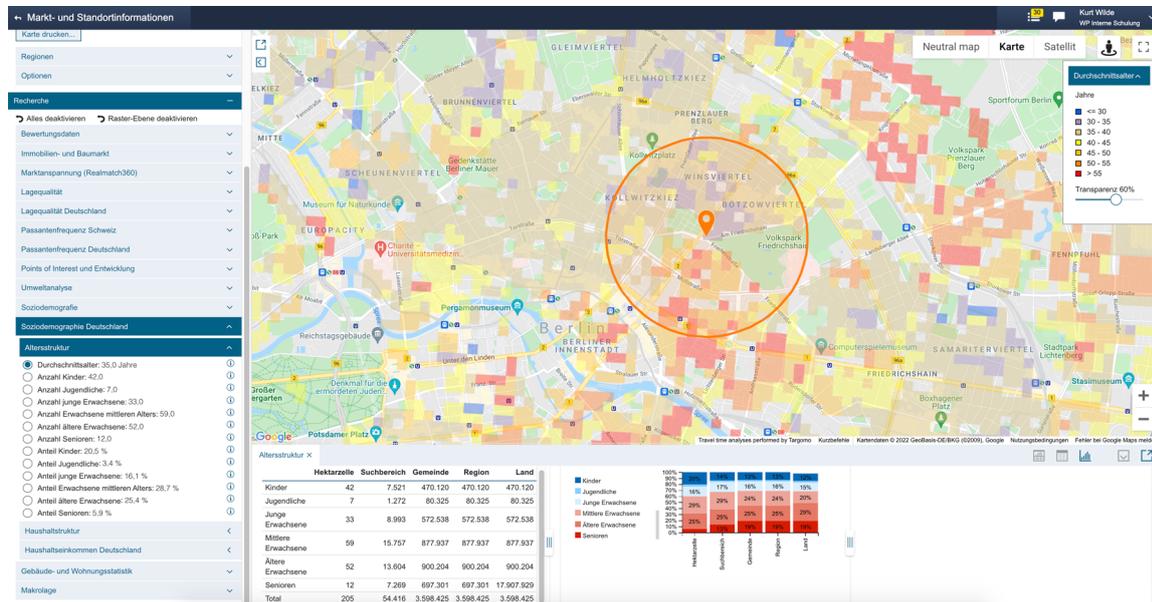
Auch die Qualität der Umgebung der Mietflächen kann anhand zahlreicher objektiver Kriterien bestimmt werden.



Die Infrastruktur um das Grundstück herum kann präzise und schnell eingeschätzt werden. Ob die Entfernung zur nächsten Grünanlage, zum Stadtkern oder zum Bahnhof: Alle Informationen werden in der Benutzeroberfläche genau dargestellt. Auch die Lage von Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen ist somit schnell ermittelt. Bahn-, Straßenlärm ist ebenfalls genauestens erfasst. Wie oben im Modul Valuation & Analytics auch mit ausgewiesen, kann die Mikrolage auch hinsichtlich weiterer Kriterien begutachtet werden.



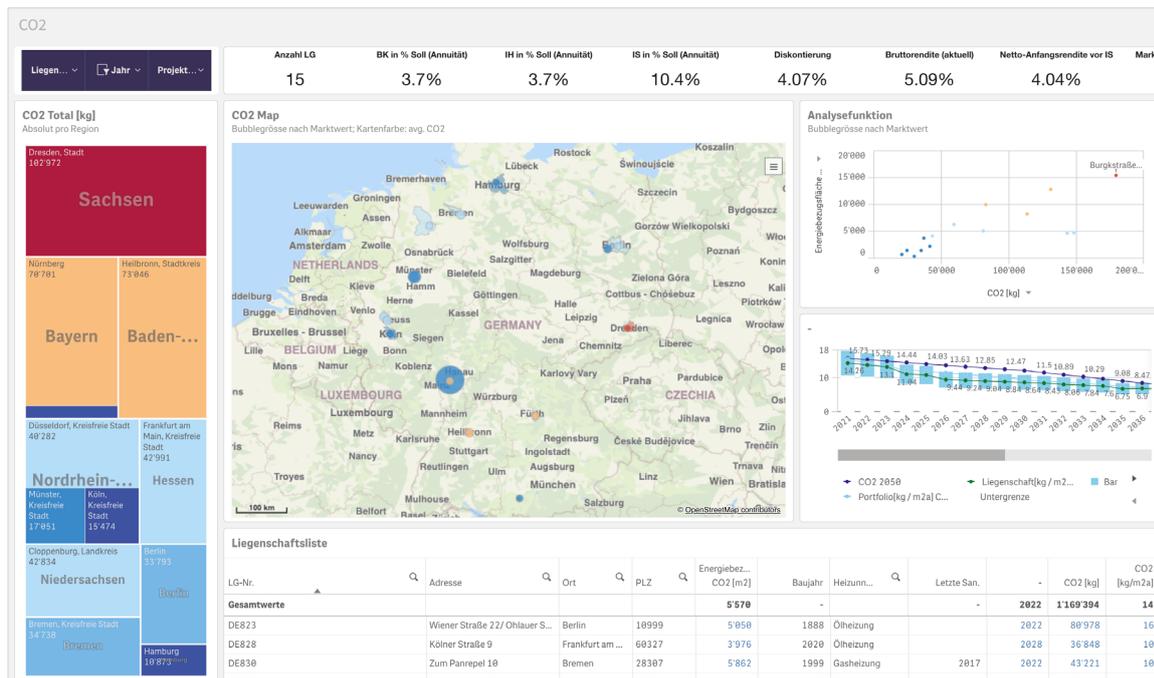
Soziodemografische Daten sind für die Standortanalyse ebenfalls sehr wichtig. Altersdurchschnitt, Einkommenshöhe und Haushaltsstruktur: Die jeweiligen Kriterien können für einen individuellen Umkreis schnell ermittelt werden.



3. Prüfung einer CO2-Optimierung

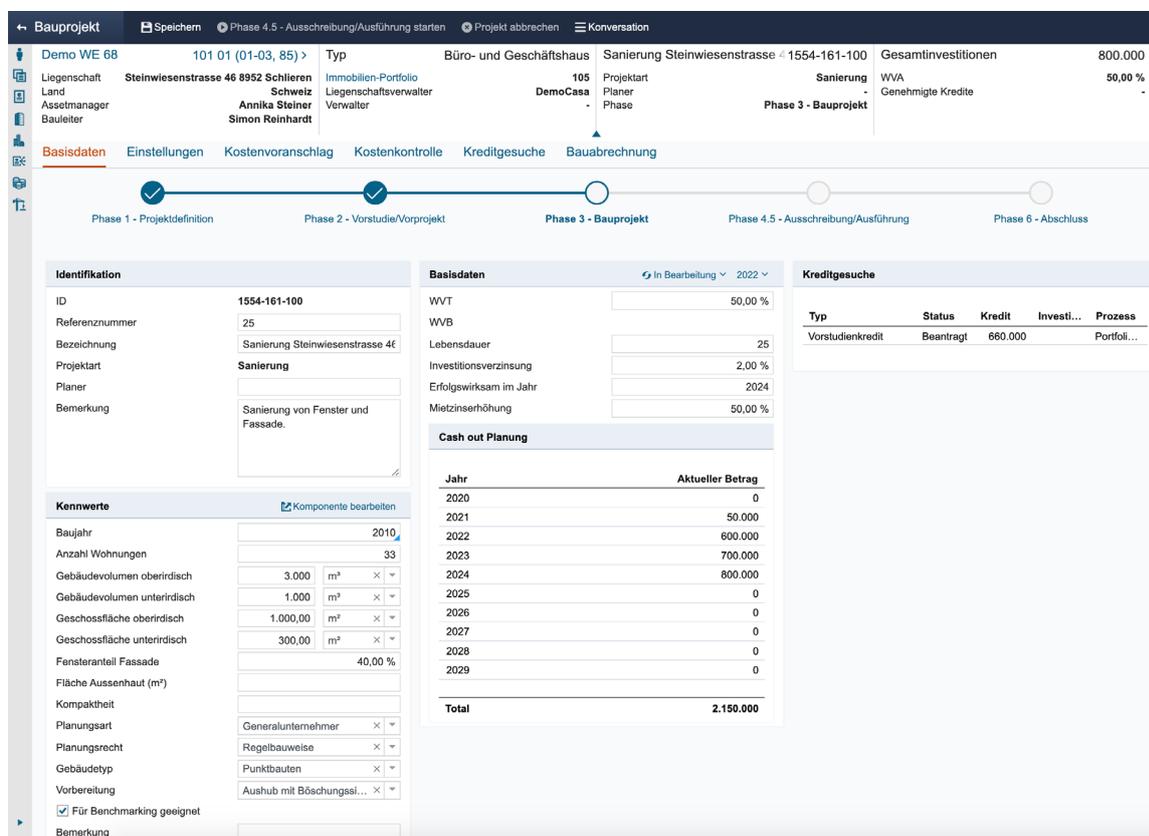
Die Themen Nachhaltigkeit und explizit die Dekarbonisierung haben für institutionelle Investoren im Rahmen von ESG an Bedeutung gewonnen. Mit der bereits unter Punkt 1.1 genannten Applikation Wüest Visits wurden Daten umfangreich aufgenommen, sodass automatisiert der CO2-Ausstoß errechnet wird. Die Ergebnisse werden auf einem CO2-Dashboard dargestellt. Grundlage bilden europäische Normen sowie die Auswertung der Energieverbräuche von 50.000 Immobilien. Auch bietet das Dashboard die Möglichkeit, die CO2-Emissionen von Gebäuden im Verhältnis zu den Emissionsvorgaben des Pariser Klimaschutzabkommens bis 2050 einzusehen. Damit wird aufgezeigt, welche Optimierungen nötig sind und wann zukünftig Handlungsbedarf besteht. Gleichzeitig zeigt zusätzlich ein Absenkpfad weitere Potenziale zur CO2-Reduktion auf.

Bestandhalter können mit dem CO2-Ausstoß und der Orientierung an den Klimazielen vom Pariser Abkommen effiziente Schritte für eine energetische Optimierung ihrer Gebäude ermitteln. Die ESG-Thematik wird den Dokumentationsaufwand z. B. gegenüber Finanzinstituten deutlich erhöhen und eine laufende Abfrage von aktualisierten Daten verlangen. Die automatisierte Lösung von Wüest Partner liefert präzise Übersichten und erleichtert den Dokumentationsaufwand.



4. Baumonitoring nach Entscheidung zur Revitalisierung

Ist die Entscheidung für die Revitalisierung gefallen, können mittels Baumonitoring die dafür notwendigen Bauprozesse überwacht und eine Kostenkontrolle durchgeführt werden. Dabei werden alle Projektabschnitte dokumentiert und bei dem Kreditabruf übersichtlich dargestellt. So können Kostenvoranschläge festgehalten und mit den tatsächlichen Abrechnungen abgeglichen werden. Das ist insbesondere bei möglichen Baukostensteigerungen hilfreich. In diesen Fällen muss mitunter ein neuer Kredit nachgefordert werden. Damit hilft das Baumonitoring, das Projekt profitabel zu gestalten und allen relevanten Stakeholdern jederzeit die Daten zu liefern, die sie für eine maximale Planungssicherheit benötigen.



The screenshot shows a software interface for project monitoring. At the top, there is a navigation bar with options like 'Bauprojekt', 'Speichern', and 'Phase 4.5 - Ausschreibung/Ausführung starten'. Below this, a header section displays project details: 'Demo WE 68', '101 01 (01-03, 85)', 'Typ Büro- und Geschäftshaus', 'Sanierung Steinwiesenstrasse 4', '1554-161-100', 'Gesamtinvestitionen 800.000'. A progress bar below the header shows five phases: Phase 1 - Projektdefinition, Phase 2 - Vorstudie/Vorprojekt, Phase 3 - Bauprojekt (current), Phase 4.5 - Ausschreibung/Ausführung, and Phase 6 - Abschluss. The main content area is divided into several sections: 'Identifikation' (ID, Referenznummer, Bezeichnung, Projektart, Planer, Bemerkung), 'Basisdaten' (WVT, WVB, Lebensdauer, Investitionsverzinsung, Erfolgswirksam im Jahr, Mietzinshöhung), 'Kennwerte' (Baujahr, Anzahl Wohnungen, Gebäudevolumen oberirdisch/unterirdisch, Geschossfläche oberirdisch/unterirdisch, Fensteranteil Fassade, Fläche Aussenhaut, Kompaktheit, Planungsart, Planungsrecht, Gebäudety, Vorbereitung, Für Benchmarking geeignet), 'Cash out Planung' (table with columns 'Jahr' and 'Aktueller Betrag'), and 'Kreditgesuche' (table with columns 'Typ', 'Status', 'Kredit', 'Investi...', 'Prozess').

Jahr	Aktueller Betrag
2020	0
2021	50.000
2022	600.000
2023	700.000
2024	800.000
2025	0
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
Total	2.150.000

Typ	Status	Kredit	Investi...	Prozess
Vorstudienkredit	Beantragt	660.000		Portfoli...

5. Fazit: Mit Wüest Dimensions fundierte Entscheidungen treffen

Der große Vorteil von Wüest Dimensions ist, dass ein komplettes Ökosystem an Applikationen und Funktionen für das strategische Real Estate Management in einer Plattform vereint ist. Damit deckt es fast alle Bereiche zur strategischen Planung einer umfangreichen Revitalisierung ab:

- von der digitalen Bestandsaufnahme und Analyse der Bestände und Portfolien
- über eine regionale Markt- und Standortanalyse,
- über eine Berechnung der CO₂-Emissionen mitsamt Reduktionsmöglichkeiten,
- bis hin zur Bauüberwachung und Kostenkontrolle bei Ausführung der Revitalisierung.

Komplizierte Revitalisierungen für einzelne Liegenschaften oder ganze Portfolien werden mit Wüest Dimensions zeitlich effizient planbar, wirtschaftlich abschätzbar und effektiv umsetzbar. Davon profitieren Branchenführer aus der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

Testen Sie unsere Lösungen und überzeugen Sie sich!



Kontakt

Neue digitale Perspektiven
im Real Estate Management

berlin@wuestpartner.com
+49 30 2576 087-0
wuestpartner.com

