

# STRATEGISCHES PORTFOLIOMANAGEMENT



Kaufen?

Betriebs- und  
Unterhaltskosten?



Anlageziele?

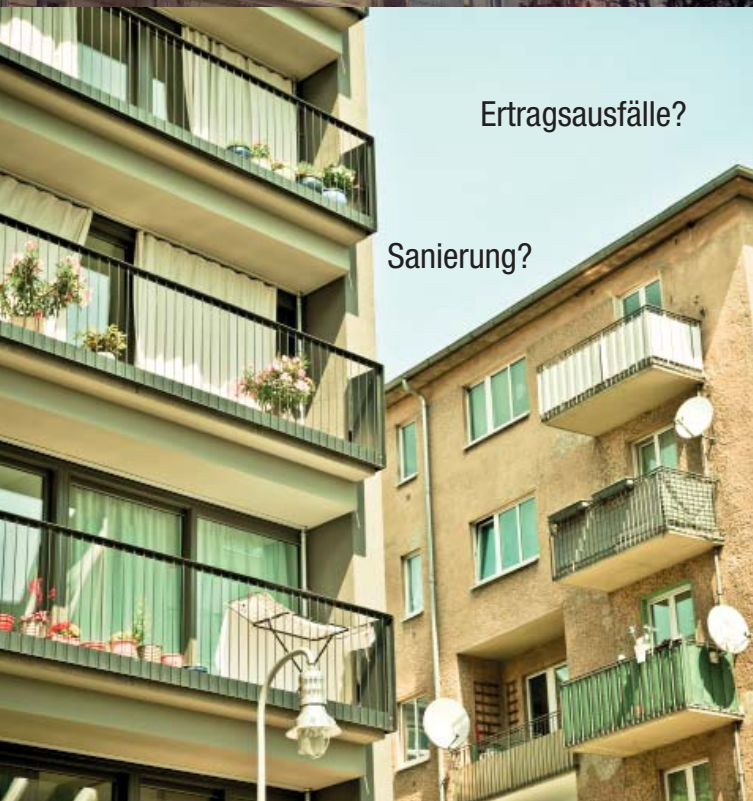
Lage?



immocompass

Mieterträge?

Nachfrage?



Ertragsausfälle?

Sanierung?



Vergleichbare  
Renditen?

Risiken?



Potenziale?

Halten oder  
Verkaufen?



# STRATEGISCHES PORTFOLIOMANAGEMENT

PORTFOLIOÜBERPRÜFUNGEN, PORTFOLIOSTRATEGIEN, REPORTS

Wie kann ein Immobilienportfolio optimiert werden?

Erziele ich adäquate Mieterträge? Wie vergleichen sich die Ertragsausfälle mit dem Markt?

Wie vergleichen sich die Betriebs-/Unterhalts- und Instandsetzungskosten mit anderen Liegenschaften?

Wie vergleichen sich die Renditen mit anderen Liegenschaften?

Wie vergleicht sich die Lage der Liegenschaft mit dem Umfeld?

Wie gross wäre das Mietzinspotential bei einer Sanierung?

## Objekt- und Portfolioanalyse

Analyse Ertrags- und Kostenstrukturen, Diversifikationseffekte, Risikoanalyse, Entwicklungspotentiale.

## Benchmarking von Erträgen

Adress- und objektscharfe Modellwerte für Erträge und Ertragsausfälle, Ertragspotentiale.

## Benchmarking von Kosten

Betriebs-, Unterhalts-, Instandsetzungskosten nach Region, Objekttyp und Nutzung.

## Benchmarking von Renditen

Anfangsrenditen, Wertänderungsrenditen, Cashflowrenditen nach Region, Objekttyp und Nutzung.

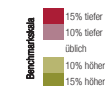
## Standortanalyse

Preisniveau, Erschliessung, Versorgung, Besonnung, Aussicht, Lärm, Dichte, Passanten, ... im Vergleich.

## Objekt- und Portfoliostrategie

Ertragspotentiale Bestand vs. neu, ideale Körnung Nachfrage durch Nutzergruppen im Umfeld, Angebotsstruktur im Umfeld, Konkurrenzanalyse.

## Benchmarking



ID	Ort	Strasse	HNF	Nutzung	Bruttomiete	Kosten Betrieb	Kosten Unterhalt	Kosten Total	Marktwert	Anfangsrendite
55	Basel	Güterstrasse 2	17 500	Büro	220	25	15	40	105 000 000	3.0%
42	Basel	Aeschenvorstadt 1	1 480	Wohnen	360	52	20	72	21 312 000	2.0%
89	Bern	Marktgasse 5	890	Wohnen	340	65	22	87	5 629 250	4.0%
56	St. Gallen	Bahnhofstrasse 3	5 630	Büro	280	35	18	53	63 900 500	2.0%
35	St. Gallen	Appenzellerstrasse 25	2 340	Wohnen	270	29	16	45	52 650 000	1.0%
5	Zürich	Schaffhauserstrasse 22	1 860	Wohnen	290	45	25	70	20 460 000	2.0%
12	Kloten	Winterthurerstrasse 4	25 000	Gewerbe	230	39	28	67	81 500 000	5.0%
28	Baden	Mellingstrasse 35	3 570	Büro	210	28	24	52	14 101 500	4.0%
33	Baden	Bahnhofplatz 7	1 400	Wohnen	257	45	23	68	13 230 000	2.0%
81	Baar	Lindenstrasse 2	3 500	Büro	408	50	22	72	58 800 000	2.0%
75	Thun	Aarestrasse 40	16 500	Büro	230	23	17	40	156 750 000	2.0%
60	Thun	Bälliz 64	1 660	Wohnen	173	40	27	67	4 399 000	4.0%

## Strategiebildung

