smasters —

öffnet Tür und Tor zum optimierten Immobilien-Ertrag

Unerwartete Quellen auf eigenem Grund und Boden, die Erschliessung neuer Ressourcen hinter der eigenen Haustür. Das systematische Management des Immobilien-Portfolios birgt für Eigner, KMUs und Investoren ungeahntes Potenzial.

Darum hat smeyers Immobilien·Management smasters entwickelt. Mit diesem innovativen Instrument lassen sich Liegenschaftsbestände systematisch analysieren, entwickeln und mit Blick auf die verschiedenen Ziele optimieren.

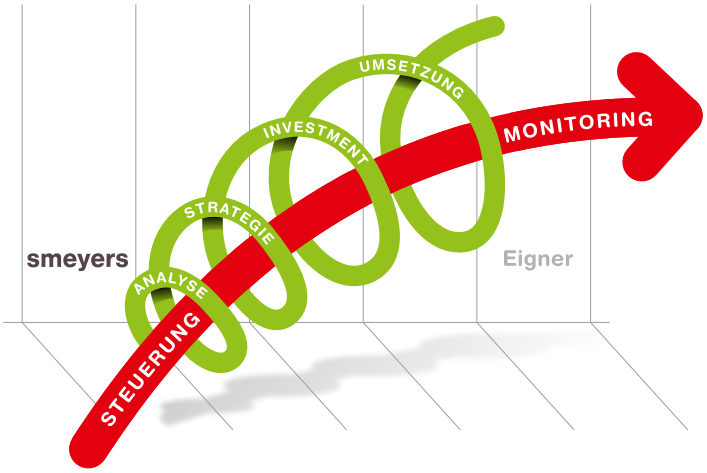
Als Basis dient smasters die laufende Marktbeobachtung sowie systematische Aufbereitung und Dokumentation von objektspezifischen Daten. smeyers nutzt dafür Erkenntnisse aus der eigenen Vermarktungstätigkeit. Ebenso liefert die langjährige Erfahrung als Eigner-Vertreterin von Industrie,- Wohn- und Gewerbe-Portfolios wertvolle Hinweise. Das gesamte Wissen fliesst in smasters ein. Als entsprechend aussagekräftig und marktrelevant erweisen sich die Einschätzungen, Einstufungen und Handlungsempfehlungen.

smasters – führt den Immobilienbestand und entwickelt Szenarien

smasters bewertet den Immobilienbesitz von mittleren und grösseren KMUs, Investoren und Eignern nach verschiedenen Kriterien. Mit Hilfe von Szenarien fokussiert smasters auf risiko-, rendite- oder liquiditätsoptimierte Varianten. Chancen, Gefahren und Handlungsbedarf werden sofort erkennbar.

smasters quantifiziert und qualifiziert Lage, Alter, Zustand, Grundrisskonzept, Mietertrag und Buchwert von Immobilien. Relevante Faktoren sind weiter die strategische Bedeutung, die Marktmietenkonformität und das subjektive Wertsteigerungspotential.

Vom ewigen Kreislauf zur zielgerichteten Aufwärtsspirale – die smasters-Prozessschritte



Markt- und Portfolioanalyse
Die Erkenntnisse aus der kontinuierlichen Marktbeobachtung fliessen in die smasters-Beurteilung des Portfolios ein.

Strategieentwicklung
Die Strategie für den dauerhaften Erfolg eines Immobilien-Portefeuilles legt smasters aufgrund der Bedürfnisse des Eigners sowie klassischer Ziele wie Rentabilität, Sicherheit und Liquidität fest.

Investment und Budget
Die Budget- und Liquiditätsplanung liefert Entscheidungsgrundlagen für mögliche Investitionen und Richtgrössen zur Rendite des Portefeuilles.

Umsetzung
Die definierte Strategie wird umgesetzt. Welche Leistungen smeyers dabei bieten kann, stellt die Leistungsübersicht auf Seite 4 dar.

Monitoring, Controlling und Reporting
Die Umsetzung wird laufend kontrolliert und dokumentiert. Die Daten bilden die Grundlage für Updates.

Risiko-Management
Die regelmässige Einschätzung der Chancen und Risiken kann gegebenenfalls zu einer Neubeurteilungen und einer teilweisen Strategieänderung führen.

Industrieareal – mit smasters von der Einzel- zur Mehrfachnutzung

Ein Industrieareal aus den 40er Jahren mit einer Nutzfläche von 100'000 Quadratmetern war 60 Jahre lang Standort eines industriellen Produktions- und Service-Unternehmens. Aufgrund veränderter Flächenbedürfnisse dieses einzigen Mieters galt es, die bislang ausschliesslich industriell genutzten Flächen erneut auf einen Single-Mieter auszurichten oder diese einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die mit smasters entwickelten Szenarien führten zum Entscheid, das Areal einer Mehrfachnutzung zuzuführen.

Dies vor allem deshalb, weil die Flächennutzung in der Industrie oft spezifisch auf die Bedürfnisse von neuen Nutzern ausgerichtet werden muss und sich die Flächen nur selten im gleichen Rahmen vermieten lassen. Die Strategie der Flächenoptimierung empfahl sich auch, weil die bestehende Installation technisch und wirtschaftlich bereits weitgehend entwertet war.

Durch die neue Flächennutzung liess sich eine diversifizierte Mieterschaft finden und sich das Risiko auf mehrere Nutzer verteilen. Zudem konnten die Zinserträge des Areals signifikant gesteigert werden.
Die neuen Mietverträge sind langfristig abgeschlossen. Sie haben offensichtlich den aktuellen Marktbedürfnissen entsprochen – wie von smasters prognostiziert.

Ersatzneubau – mit smasters zur optimalen Marktgängigkeit

Eine Anfang 20. Jahrhundert erstellte Bebauung mit mehreren alleinstehenden Mehrfamilienhäusern wurde über Jahre zu einer Blockrandbebauung mit hohem Wohnanteil zusammengefügt. Anlass dazu boten nicht mehr marktübliche Mieteinnahmen sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung der Liegenschaften.

Das nach dem Einsatz von smasters gewählte Szenario sah vor, die Bebauung durch eine sanfte Sanierung einzelner Gebäude, ergänzt mit einem Ersatzneubau, zu optimieren.

Heute ist die Bebauung wieder marktgängig und erfreulich rentabel. Der Einsatz von smasters hat dazu geführt.

smeyers – kompetent in Immobilien, fokussiert auf Service

smeyers Immobilien·Management bietet eine ganze Reihe hochwertiger Dienstleistungen an, welche die Ergebnisse und Szenarien von smasters umsetzen.

Geschäftsführung bei Immobiliengesellschaften

smeyers leitet das operative Geschäft und organisiert die Verwaltungsratssitzungen.

Strategische und konzeptionelle Portfolio-Entwicklung

smeyers entwickelt das Immobilien-Portfolio von KMUs und Institutionen auf Basis einer definierten Priorisierung mit kurz- und mittelfristigen Szenarien. Dies anschliessend an eine umfassende Objekt-, Markt- und Standortanalyse, inklusive Beurteilung bestehender Mietverhältnisse.

Buchführung

smeyers führt die Buchhaltung, budgetiert, erstellt Finanzierungs- und Liquiditätspläne, regelt den Zahlungsverkehr und verfasst den Zwischen- sowie Jahresabschluss inklusive Revisionsbegleitung.

Führung der Bewirtschaftung

smeyers vertritt Eigentümer und setzt strategische Vorgaben systematisch sowie laufend kontrolliert um.

Vorbereitung von Sanierungs- und Entwicklungsprojekten

smeyers verfasst Machbarkeitsstudien und berechnet die Rendite bei Sanierungs- und Entwicklungsobjekten. Aufgrund von Kostenschätzungen durch Dritte erstellt smeyers eine Kostenrechnung mit Gegenüberstellung von Aufwand und Ertrag. Weiter verfasst smeyers Pflichtenhefte für die Vergabe von Projektstudien an Dritte.

Heimisch in Basel, Luzern, Zürich – smeyers AG Immobilien·Management

smeyers ist der zuverlässige Generaldienstleister für die Entwicklung von Immobilienwerten. Einen guten Ruf hat sich das Unternehmen mit Situations- und Marktanalysen sowie der systematischen Entwicklung von Immobilien-Portfolios bei KMUs, Eigner und Investoren gemacht. Vielfältige Branchenerfahrung und das kundenorientierte Engagement zeichnen die zwölf Mitarbeitenden aus.

smeyers
Immobilien · Management

smeyers AG
Immobilien Management
Seetalstrasse 185 · 6032 Emmen
058 322 88 88 · info@smeyers.ch
www.smeyers.ch