

STRATEGIEN FÜR LÖSUNGEN



SACHSEN TREUHAND

Gesellschaft zur Förderung und Betreuung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mbH



FINANZIERUNGSMANAGEMENT
UND -BERATUNG

BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG UND ANALYSE

BAUTECHNISCHE BERATUNG

IMMOBILIENMANAGEMENT

ORGANISATIONS- UND
VERMIETUNGSBERATUNG

RISIKO- UND VERSICHERUNGS-
MANAGEMENT

st



IMMOBILIENMÄRKTE ...



■ Immobilienmärkte in Deutschland ...

... galten lange Zeit als relativ einfach, stetig wachsend und weitgehend risikoarm. Insbesondere in den über viele Jahre hoch subventionierten Wohnungsmärkten stand nicht die Renditeorientierung, sondern die Befriedigung des Wohnungsbedarfs im Vordergrund.

■ Die Zeiten haben sich geändert.

Seit Jahren unterliegen die Immobilienmärkte grundlegenden Veränderungsprozessen, die Immobilienunternehmen, Kapitalanleger und Management vor enorme Herausforderungen stellen:

■ Das relativ einheitliche Erscheinungsbild der Märkte ...

... wurde abgelöst durch die zunehmende Zersplitterung in eine Vielzahl sehr verschiedener Makro- und Mikromärkte bis hin zu Stadtquartieren, die sich aufgrund regionaler, demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unterschiedlich entwickeln. Die Lebenszyklen von Wohnimmobilien in strukturschwachen Regionen und von Büroimmobilien verkürzen sich offenbar, womit Investitionen und Desinvestitionen auf kürzere Zeiträume eingestellt werden müssen.

■ Die relativ starre Struktur der Immobilien ...

... kann auf die erstaunlich elastische Nachfrage in vielen Teilmärkten nur langfristig reagieren. Angebots- oder Nachfrageüberhänge und nach oben wie nach unten gerichtete Mietpreisentwicklungen sind heute wichtige Indikatoren der Immobilienmärkte.

■ Zugleich hat die lange unterschätzte gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienmärkte ...

... weiter zugenommen. Sie stellen eine wesentliche Basis für die Lebensqualität und den wirtschaftlichen Erfolg einer Region dar. Ihr Anteil an der Bruttowertschöpfung in der Bundesrepublik Deutschland stieg von knapp 10% Anfang der 90er-Jahre auf etwa 20% im Jahr 2007.



... IN DEUTSCHLAND

■ Diese Entwicklungen werden in Zukunft ...

... sogar weiter an Dynamik gewinnen. Die Differenzierung der Teilmärkte wird voranschreiten und aufgrund heterogener Bevölkerungs- und Wirtschaftstendenzen zu sehr unterschiedlichen Entwicklungspfaden führen. Gleichzeitig weisen viele dieser Märkte enorme Wertentwicklungspotenziale auf, insbesondere die Teilmärkte für Wohnimmobilien, in denen die staatlichen Markteingriffe und Subventionen weiter kontinuierlich zurückgehen werden.

■ Der Markterfolg der Akteure ...

... wird vor allem durch die Fähigkeit bestimmt, mit Marktentwicklungen umzugehen, künftige Markttrends zu antizipieren sowie auf die mehrdimensionale Immobilienökonomie – neben der Betriebswirtschaft haben finanzwirtschaftliche, technische, stadtplanerische, soziologische und zunehmend energetische Faktoren Einfluss – gut eingestellt zu sein.

■ Um unser Know-how in eine ganzheitliche Betrachtung ...

... einzubringen, arbeiten wir in interdisziplinären Teams. Unser Ziel ist stets die nachhaltige Wertentwicklung der Immobilienunternehmen, für die der Erfolg jedes einzelnen Objektes entscheidend ist. Daher fokussieren wir uns auf die Analyse und Optimierung der wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren von Immobilien: Instandhaltungskosten, Leerstand, Finanzierungskosten, Miete, Energiekosten, Prozesse und Investitionen.





WER WIR SIND

Die Sachsen Treuhand GmbH begleitet Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei der Entwicklung von Strategien für ergebnisorientierte und nachhaltige Lösungen rund um den gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Zielsetzung ist dabei immer die nachhaltige Wertentwicklung und Wertoptimierung der Immobilienunternehmen.

Die Sachsen Treuhand GmbH deckt dabei folgende Geschäftsfelder ab:

- Finanzierungsmanagement und -beratung
- Betriebswirtschaftliche Beratung und Analyse
- Bautechnische Beratung
- Immobilienmanagement
- Organisations- und Vermietungsberatung
- Risiko- und Versicherungsmanagement

Die Sachsen Treuhand GmbH berät Unternehmen aus den Bereichen:

- Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (alle Eigentumsformen)
- Gebietskörperschaften, Kommunen
- Kreditwirtschaft
- sonstige Investoren

Die Geschäftsführer der Sachsen Treuhand GmbH



Henri Lüdeke

Dipl.-Betriebswirt (FH),
Sachverständiger für
Immobilienbewertung
(EIPOS)



Hartmut Heidenreich

Rechtsanwalt



WER WIR SIND

Die Sachsen Treuhand GmbH mit Sitz in Dresden gehört zur BBT-Group, die von ihrem Unternehmenssitz in Berlin aus Aktivitäten in ganz Deutschland organisiert und koordiniert.

Mit über 70 Mitarbeitern und dem engmaschigen Netzwerk von Tochterunternehmen, zu denen auch die Sachsen Treuhand GmbH gehört, bündelt die BBT-Group die Kompetenzen für immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen, um regionalen, nationalen und internationalen Kunden optimale Strategien und Konzepte anbieten zu können.

In den Bereichen Finanzierungsmanagement und -beratung, betriebswirtschaftliche Beratung und Analyse, bautechnische Beratung, Immobilienmanagement, Organisations- und Vermietungsberatung sowie Risiko- und Versicherungsmanagement verfügt die BBT-Group über ein breites Spektrum ergebnisorientierter Lösungen und Instrumente.

Die BBT-Group: Gemeinsam stärker

- **Aspera technics GmbH**
Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen mit den Schwerpunkten Baumanagement und technisches Consulting
- **Sachsen Treuhand GmbH**
Dienstleistungsunternehmen der Immobilienwirtschaft für Sachsen und Mitteldeutschland
- **Funk-BBT GmbH**
Versicherungsmakler für die Immobilienwirtschaft
- **AVE Consulting AG**
Unternehmenssteuerungs- und Portfoliomanagement
- **gevag GmbH**
Asset & Property Management
- **BBT Transaction & Valuation GmbH**
Transaction Service und Due Diligence



WAS WIR FÜR SIE TUN KÖNNEN

BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE BERATUNG UND ANALYSE

- Wir unterstützen bei der strategischen Unternehmenssteuerung.
- Wir begleiten bei der strategischen Neuausrichtung eines Unternehmens.
- Wir analysieren und bewerten Risiken und entwickeln Asset-Strategien.
- Wir betreiben Analysen zu Marktmieten, Leerständen und Verkaufspreisen sowie zu langfristigen Chancen und Risiken von Mikrostandorten.
- Wir bewerten Immobilienvermögen nach bekannten Verfahren.
- Wir begleiten Ihr Unternehmen bei der Erarbeitung von Sanierungskonzepten.
- Wir bieten betriebswirtschaftliche Beratung zum Portfoliomanagement unter energetischen Gesichtspunkten und Fragestellungen.
- Wir unterstützen bei der Einführung des Unternehmenssteuerungs- und Portfoliomanagementsystems **avestrategy**®.
- Wir analysieren Immobilienportfolios für alle Immobilieneigentümer.

Mit unseren Lösungen rund um die Themen Unternehmenssteuerung, Portfolio-Management, Berichtswesen (u.a. OLAP) und Transaktionen begrenzen wir Risiken, sichern Unternehmens-, Portfolio- und Assetwerte und stärken Marktchancen langfristig. Gerade unsere langjährige Markterfahrung bietet Unternehmen die für Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen benötigte Sicherheit.

Wir wissen, dass der Erfolg jedes Immobilienunternehmens von den Ergebnissen der einzelnen Objekte abhängt und bauen deshalb bei der Entwicklung einer Unternehmens-, Asset- und Portfoliostrategie detaillierte Informationen zu jeder einzelnen Immobilie auf. Dabei nutzen wir das Unternehmenssteuerungs- und Portfoliomanagementsystem **avestrategy**® der BBT-Group.



WAS WIR FÜR SIE TUN KÖNNEN

FINANZIERUNGSMANAGEMENT UND -BERATUNG

- Wir vermitteln Finanzierungen und derivative Zinsmanagementinstrumente.
- Wir strukturieren Objektgesellschaften für Non-Recourse-Finanzierungen.
- Wir analysieren die Darlehenssituation und optimieren Kapitalkosten.
- Wir bewerten den Immobilienbestand aus Sicht von Kapitalgebern.
- Wir stellen geeignete IT-Tools für das Darlehens- und Beleihungsmanagement bereit.
- Wir erstellen dynamische Beleihungskonzepte und optimieren die Beleihungssituation.
- Wir beraten beim Ratingprozess und erstellen vorab ein indikatives Rating.
- Wir bieten attraktive Geldanlagemöglichkeiten.

Wir entwickeln auf individuelle Anforderungen zugeschnittene Finanzierungsstrategien, optimieren Finanzierungsstrukturen von immobilienwirtschaftlichen Unternehmen, sichern die Kapitalausstattung und damit die Handlungsfähigkeit des Managements. Egal ob „klassisch“ oder „innovativ“ – wir beraten und begleiten bei der Finanzierung von Projekten bis hin zu strukturierten Kapitalmarktfinanzierungen.

Seit 1990 haben wir in der BBT-Group für unsere Kunden Finanzierungen mit einem Gesamtvolumen von mehr als 4 Mrd. € vermittelt.

Ein aktives Darlehens- und Beleihungsmanagement heißt für uns, Risiken bei gleichzeitiger Steigerung der Liquiditäts- und Rentabilitätsergebnisse zu minimieren. Die speziell für Immobilienunternehmen entwickelten IT-Tools - der **aveDarlehensmanager** und der **aveBeleihungsmanager** – sorgen dabei für Transparenz im Darlehens- und Beleihungsmanagement.



WAS WIR FÜR SIE TUN KÖNNEN

IMMOBILIENMANAGEMENT

- Wir entwickeln Asset-Strategien.
- Wir übernehmen die komplette Geschäftsbesorgung.
- Wir analysieren die Werttreiber und bestimmen die Erfolgsfaktoren für das Immobilienportfolio.
- Wir erarbeiten konkrete Entwicklungs- und Verwertungsstrategien für jedes Objekt.
- Wir legen die Zielvorgaben in operativer Planung fest und setzen die Strategien um.
- Wir verfolgen ein wertorientiertes Reporting und schaffen so Transparenz über Potenziale und Zielerreichung.
- Wir geben Budgetsicherheit.
- Wir stellen Spezialistenteams zusammen, um alle Teilprozesse aus einer Hand anzubieten.

Im Asset-Management setzen wir die mit Ihnen gemeinsam entwickelte Asset-Strategie hinsichtlich Cash-Flow, Wertentwicklung und Rendite um. Unser Property-Management umfasst alle kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Aufgabenstellungen für die Immobilie und wir übernehmen folgende Aufgaben:

Kaufmännisch:

- Vertragsmanagement
- Vermietungsmanagement
- Finanzplanung
- Rechnungswesen und Reporting
- Mieterbetreuung
- Forderungsmanagement

Technisch:

- Instandhaltungsmanagement
- Instandsetzung
- Modernisierung
- Energiemanagement

Infrastrukturell:

- Hausmeisterdienste
- Gebäudemanagement
- sonstige Serviceleistungen

Die Qualität unseres Property-Managements oder seiner Teilleistungen resultiert aus langjähriger Markterfahrung und erfolgreichem Management von über 13.000 Wohnungen und ca. 300.000 m² Gewerbefläche.



WAS WIR FÜR SIE TUN KÖNNEN

BAUTECHNISCHE BERATUNG

- Wir übernehmen die Entwicklung, Planung, Steuerung und Durchführung von Investitionsmaßnahmen für Neubau und Bestand.
- Wir sanieren Gebäude marktfähig und unter energetischen Gesichtspunkten.
- Wir analysieren und bewerten Bestände nach anerkannten Verfahren.
- Wir analysieren und bewerten Risiken.
- Wir ermitteln Wiederherstellungswerte für die Gebäudeversicherung.
- Wir bestimmen Instandsetzungskosten und definieren Investitionskorridore.
- Wir analysieren Instandhaltungskosten und vergleichen durch Benchmarking.
- Wir zeigen Potenziale zur Instandhaltungskosten-Optimierung auf und realisieren die Lösungen.

Als Projektsteuerer, Projektmanager, Generalplaner oder Generalübernehmer sammeln wir bei über 80 Projekten und einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 550 Mio. € reiche Erfahrungen.

Mittels Target Costing bestimmen wir zügig, transparent und preiswert den Investitionsbedarf und den Maßnahmenumfang in Abhängigkeit von der erzielbaren Marktmiete.

Unser Ansatz bei der energetischen Optimierung zielt auf nachhaltig marktfähige Wohnungsbestände, bessere Vermietbarkeit, Ausschöpfung bestehender Mietsteigerungspotenziale, Steigerung der Objektwirtschaftlichkeit, Verbesserung der Energieeffizienz und Senkung der Betriebskosten. Je nach Alter der Immobilie realisieren wir Bruttogesamtkosten zwischen 350 und 600 €/m² Wohnfläche.

Mit dem VERA-Verfahren (VEreinfachtes Reparatur- und Abrechnungsverfahren) reduzieren wir laufende Instandhaltungskosten um mindestens 10%.



WAS WIR FÜR SIE TUN KÖNNEN

RISIKO- UND VERSICHERUNGSMANAGEMENT

- Wir erstellen individuelle Versicherungskonzepte.
- Wir bieten spezielle Versicherungspolicen für die Wohnungswirtschaft.
- Wir entwickeln innovative Schadenabwicklungsmodelle.
- Wir führen unsere IT-Lösung für das Schadenmanagement ein.
- Wir schulen Mitarbeiter.
- Wir erstellen versicherungstechnische Due Diligence.

Wir entwickeln individuelle Versicherungskonzepte und realisieren diese als technischer Versicherungsmakler. Durch unseren Marktüberblick und unsere Unabhängigkeit können wir ein günstiges Preisniveau bieten. Wir bieten auch spezielle Policen, wie die „Wohnungsunternehmenspolice“, die die Wohngebäudeversicherung mit der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung und der Versicherung gegen Mietverlust bündelt – und zwar für das gesamte Portfolio. Spezialisiert sind wir zudem auf die Gestaltung von Vermögensschaden-Versicherungsverträgen für komplizierte Haftungsfragen.

Für den Aufbau und Ablauf des Versicherungswesens wählen wir das effizienteste Schadenabwicklungsmodell aus, schulen Mitarbeiter und implementieren auf Wunsch unser IT-Schadenabwicklungstool.

Vor Jahren haben wir bereits die aufwendigen Prozesse im Schadenabwicklungsverfahren und die damit verbundenen Kosten, aber auch die Optimierungsmöglichkeiten analysiert und daraus innovative Modelle entwickelt.

Schadenabwicklungsmodelle:

- Direktabwicklung
- Service-Modell/Handwerkerpool
- Sachverständigen-Modell
- Bremer Modell
- Online-Abwicklung

Aufgrund unserer langjährigen Branchenerfahrungen führen wir erfolgreich versicherungstechnische Due Diligence für in- und ausländische Immobilienbesitzer durch. Die Kombination aus immobilienwirtschaftlichen und versicherungstechnischen Know-how hat sich dabei sehr bewährt.



WO SIE UNS FINDEN

KONTAKT

Sachsen Treuhand GmbH

Schweizer Str. 3a

Quatrium

01069 Dresden

Telefon: 0351 / 86 79 86 0

Fax: 0351 / 86 79 86 11

Email: info@sachsen-treuhand.de

www.sachsen-treuhand.de



Impressum

Herausgeber: Sachsen Treuhand GmbH

Layout: Christine Ostrowski

Druck: Druckerei Hille, Dresden

