

IMMOBILIEN



„Trau, schau, wem!“ – Risiko minimieren mit Anlagenverwaltung

Durch Asset Management reduziert ein Unternehmen sein Vermögen auf das notwendige Optimum. Zum Vermögen gehören Immobilien, Gelände, Maschinen, Lagerbestände und auch die Forderungen an Kunden. Durch konsequentes Asset Management werden der Geschäftwertbeitrag gesteigert und Geldmittel für neue Investitionen freigesetzt.

Asset Management. Die umfassende Eigentümerversorgung für ein Immobilienvermögen unter Kapitalanlagegesichtspunkten.

Die Renaissance des Real Estate Asset Managements

Modewort der Immobilienbranche 2008 und faszinierende Disziplin – Eigentümerversorger machen mobil, um Potenziale zu nützen und Werte zu steigern.

Wer einem Immobilieninvestor sein Vertrauen schenken und Geld anlegen will, sollte sich sehr genau anschauen, wer sich um die Erhaltung und Steigerung seines Assets bemüht. Das Investment in Immobilien war in den letzten Jahren der Überflieger am Investmenthimmel.

Kaufen, kaufen, kaufen war die Devise von internationalen Fonds, Aktiengesellschaften und privater Investoren, bis bei so mancher Gesellschaft die interne Organisation nicht mehr mithalten konnte mit den zu verwalteten Werten. Es fehlte – und fehlt teilweise auch jetzt noch – sowohl an Fachkräften als

auch an eine vernünftigen diversifizierten Angebot an Ausbildung. Und das führt automatisch zur Unzufriedenheit – sowohl bei Anlegern als auch bei Mietern.

Wir haben in den letzten Jahren eine für Immobilien sehr positive Zeit gesehen. Wenn sich aber der Immobilienzyklus weiterdreht und die Preise fallen, muss jede Immobilie eines Portfolios gut vermietet sein und perfekt in das Portfolio passen. Die Yield Compression in den CEE/SEE Staaten wird auch nicht ewig die Immobilienwerte in die Höhe drücken. Und so wie in den etablierten europäischen Märkten wird es dann darum gehen, alle Potenziale einer Immobilie zu nutzen.

Der Begriff Asset Management suggeriert schon eine Funktion näher an der Finanzdienstleistung als an der Immobilienbewirtschaftung. In der Praxis wird der Terminus jedoch vor allem im Dienstleistungsbereich vermengt mit Themen die eher in das Facility Management oder das Property Management hineinspielen und weit weniger an den Eigentümerinteressen orientiert sind.

Die Wissenschaft sieht die Trennung schon genauer

Philipp Kaufmann, Immobilienfachmann und Mitarbeiter des 2007 gegründeten Forschungsinstituts für Raum- und Immobilienwirtschaft an der WU Wien, sagt dazu: „Die Immobilienbranche bildet klare Strukturen: Der Facility Manager ist der Manager beim Nutzer und damit Ansprechpartner für den Eigentümer, dieser kann durch einen Asset Manager vertreten sein. Dies stellt eine Professionalisierung auf beiden Seiten dar.“

Dass die Immofinanz das junge Institut finanziell unterstützt, wundert gar nicht. Ist es doch ein großes Bedürfnis des Immobilienriesen, die Forschung zu fördern. Immerhin benötigt ein so breites Portfolio an Immobilien ein Schar an versierten Profis im Bereich Asset Management.

Ein unzufriedener, weil unpassender Ankermieter kann zB die Mieteinnahmen eines gesamten Shoppingcenters ins Wanken bringen. So ist der Asset Manager für Mietverträge und Mietvertragsverhandlungen bis hin zum Abschluss ver-



Real Estate Asset Management: Die Immobilie als Kapitalanlage mit dem Ziel der finanztechnischen Performancesteigerung

antwortlich. Er kümmert sich im Rahmen eines Instandhaltungsplanes darum, die Gebäude in Schuss zu halten und Schäden so schnell wie möglich zu beseitigen und darum den Mietern optimale Rahmenbedingungen für ihre Arbeit zu bieten.

Zufriedene Mieter bringen den notwendigen Return für das Investment

So ist das Real Estate Asset Management eine sehr strategische Sichtweise, doch all zu abgehoben und von der Immobilie entfernt darf der Manager nicht sein. Er wählt die Partner – sei es ein FM Dienstleister, ein Makler, oder ein Property Manager –, die ihn optimal bei der Arbeit am Objekt unterstützen.

Alexander Bosak, Marketing Director der Europolis Real Estate Asset Management GmbH und Mitautor eines 2007 erschienenen Buches zum Thema ‚Real Estate Asset Management‘, fasst das Kernthema des Asset Managers so zusammen: „Die übergeordnete Frage für den Immobilien Asset Manager ist: Gibt es Mieter, die heute wie auch in Zukunft bereit sind, in diesem Objekt Flächen zu einem Preis anzumieten, der die Investition samt einem zu definierendem Gewinn trägt.“

Genau hier ortet Andreas Köttl, Geschäftsführer der IC Projektentwicklung des Betätigungsfeldes eines

Developers. „Gerade der Entwickler kennt die Immobilie von den Kinderschuhen an, er hat – bildlich gesprochen – die besten Voraussetzungen, diese werterhaltend zu verwalten bzw von technischen und infrastrukturellen Dienstleistern erhalten zu lassen.“ Gerade wer wie Köttl an der Entwicklung eines ganzen Stadtviertels – wie eben Viertel Zwei – arbeitet, denkt viele Aspekte des Asset Managements mit. Ein Grund, warum die IC-Projektentwicklung daran geht, diese Dienstleistung mit einem Tochterunternehmen anzugehen. „Wien wird mittelfristig ein breites Angebot auch an Neuböjken ausweisen. Daher wollen wir die Zeit jetzt nutzen, in den Aufbau eines solchen Geschäftsfeldes zu investieren, mit dem Ziel, auch die Altimmobilien interessant zu halten“, sagt Köttl.

Für Bosak ist das Real Estate Asset Management fast so etwas wie eine neue Disziplin in der Immobilienwirtschaft – eine Spange zwischen Finanzmarktorientierung, lokaler Immobilienmarkt Kenntnis und Immobilien Know-how. Ob nämlich eine Investition wirklich den erwarteten Ertrag bringt, hängt von tausenden Einzelfaktoren ab. Und alle diese Faktoren sollten vom Asset Manager überwacht und gesteuert werden.

Das beginnt schon bei der Wahl der richtigen Investmentstrategie, den nötigen Gesellschaftsformen und allen anderen betriebswirtschaftlichen Aspekten und führt

dann zur Wahl der passenden Objekte. Mit der Akquisition ist seine Leistung noch lange nicht abgeschlossen.

Ab dem Zeitpunkt, an dem der Kaufvertrag unterschrieben ist, beginnt für den Asset Manager die Phase des ständigen Bemühens, die Immobilie noch wirtschaftlicher und besser zu machen – ob er das durch Einparungen und Steigerung der Effizienz, oder aber durch Maximierung der Mieteinnahmen schafft, ist letztlich egal.

Philipp Kaufmann sieht das Immobilien Asset Management als das spannendste Betätigungsfeld in der Immobilienbranche. „Er ist für die Immobilie verantwortlich: Von der richtigen Struktur im Gesellschaftsrecht bis hin zur steuerlichen Optimierung. Diese Funktion kann er als Eigentümer selber (zB als Asset Manager bei einem Fonds) oder aber auch für unabhängige Eigentümer als Dienstleister erbringen. Genau hier liegt der enorme Vorteil von Asset Management, da betriebswirtschaftliches Know-how von der Strategie bis zum operativen Doing beim Management von Immobilien eingesetzt werden.“ Und Alexander Bosak fügt hinzu: „Der Asset Manager bezieht die gesamte Umwelt in seine Überlegungen mit ein.“

Das alles macht das Immobilien Asset Management zu einer der faszinierendsten Funktionen in der Immobilienwelt.

Autor: Mag. Alexander Gbezzo
E-Mail: alexandergbezzo@confare.at



Alexander Bosak,
Marketing Director
der Europolis Real
Estate Asset
Management
GmbH



Philipp Kaufmann,
Immobilienreuhänder
und Mitarbeiter des
Forschungsinstituts
für Raum- und
Immobilienwirtschaft
an der WU Wien



Andreas Köttl,
Geschäftsführer
der IC
Projektentwicklung

LITERATURTIPP

ERHALTUNG UND NÜTZLICHE VERBESSERUNG IM MRG, WEG UND WGG

Kompakt, aber trotzdem detailliert werden Rechte und Pflichten von Vermieter bzw Mieter und Wohnungseigentümern dargestellt. Das Werk ist für den Fachmann ein unverzichtbarer Arbeitsbehelf, für den interessierten Laien ein Einstieg in die Welt des Wohnrechts. Folgende Fragen werden unter anderem beantwortet: Können einem Mieter die Kosten des Ausmalens bei Beendigung des Mietverhältnisses überwältigt werden?, Welche Veränderungen im Inneren einer Wohnung/eines Geschäftsraums hat ein Mieter zu dulden bzw darf er durchführen?, etc.

Der Autor: Dr. Ingmar Etzersdorfer

LexisNexis ARD Orac
Wien 2007, 172 Seiten
ISBN 978-3-7007-3794-0
Best.-Nr. 32.64.01
Preis € 32,-

