

Renaissance des „Real Estate Asset Management“

Modebegriff der Immobilienbranche 2008 und faszinierende Disziplin in der Immobilienwelt – Eigentümervorteile machen mobil, um Potenziale zu nutzen und Werte zu steigern.

Alexander Bosak
Marketingdirektor der
Europolis Real Estate Asset
Management GmbH



Philipp Kaufmann
Immobilientreuhänder,
Forschungsinstituts für
Raum- und Immobilien-
wirtschaft, WU Wien



Andreas Köttl
Geschäftsführer der
IC Projektentwicklung



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 privaten Investoren, bis bei so mancher Gesellschaft die interne Organisation mit den zu verwalteten Werten nicht mehr mithalten konnte. Es fehlte – und fehlt teilweise auch jetzt noch – sowohl an Fachkräften als auch an einem 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 mit Themen vermengt,

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. Eine Professionalisierung auf beiden Seiten!“

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 eine Schar an versierten Profis im Bereich Asset Management.

Ein unzufriedener, weil unpassender Ankermieter kann z. B. die Mieteinnahmen eines gesamten Shoppingcenters ins Wanken bringen. So ist der Asset Manager für Mietverträge und Mietvertragsverhandlungen bis hin zum Abschluss verantwortlich. Er kümmert sich im Rahmen eines Instandhaltungsplans 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. Er weiß, dass zufriedene Mieter den notwendigen Return für das Investment bringen.

So ist das Real Estate Asset Management eine sehr strategische Sichtweise. Doch allzu 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, Marketingdirektor der Europolis Real Estate Asset Management GmbH und Mitautor eines 2007 erschienenen Buches zum Thema „Real Estate Asset Management“, fasst das Kernthema des Asset Manager 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 definierenden Gewinn trägt?“

Genau hier ortet Andreas Köttl, Geschäftsführer der IC Projektentwicklung, eine mögliche Erweiterung 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 beziehungsweise von technischen und infrastrukturellen Dienstleistern erhalten zu lassen.“ Gerade wer wie Köttl an der Ent-

wicklung eines ganzen Stadtviertels – wie eben „Viertel Zwei“ – arbeitet, denkt viele Aspekte des Asset Management mit. Ein Grund, warum die IC Projektentwicklung darangeht, diese Dienstleistung mit einem Tochterunternehmen anzugehen. „Wien wird mittelfristig ein breiteres Angebot auch an Neuobjekten 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 Andreas Köttl.

Für Bosak ist das Real Estate Asset Management fast so etwas wie eine neue Disziplin in der Immobilienwirtschaft – eine Spange zwischen Finanzmarktorientierung, lokaler Immobilienmarktkennntnis 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 die Leistung des Asset Manager noch lange nicht

abgeschlossen. Ab dem Zeitpunkt, an dem der Kaufvertrag unterschrieben ist, beginnt für ihn die Phase des ständigen Bemühens, die Immobilie noch wirtschaftlicher und besser zu machen – ob er das durch Einsparungen 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. „Der Asset Manager ist für eine Immobilie verantwortlich – von der richtigen Struktur im Gesellschaftsrecht bis hin zur steuerlichen Optimierung. Diese Funktion kann er als Eigentümer selber – etwa als Asset Manager bei einem Fonds – oder aber auch für unabhängige Eigentümer als Dienstleister erbringen. Genau hier liegt der riesige Vorteil des Asset Management, da dadurch betriebswirtschaftliches Know-how von der Strategie bis zum operativen Doing beim Management von Immobilien eingesetzt wird.“ 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. •



Adamsgasse 1
1030 Wien

www.cpi.co.at

Immobilien in Wien sind eine sichere Investition

Wenn Sie Ihr Geld sicher anlegen wollen, stehen Ihnen unsere Experten gerne zur Verfügung:
Tel.: 01/409 54 40-23

stil.sicher.vorsorgen.

ANLEGERWOHNUNGEN

Lage:	Wien – zentral
Sicherheit:	sehr hoch
Aufwand:	gering
Vorsorgefläche:	45 – 120 m ²

CPI
Marketing

