

Immobilien-Portfolio-Management

Es gilt als alte Lehrweisheit, daß in inflationären Zeiten ein Wechsel von der Vermögensanlage aus Finanzanlagen in Sachwerte eintritt. Einen nicht unwesentlichen Anteil an den Sachwerten nehmen seit alters her die Immobilien ein. Der wesentliche Grund für die Anlage in Immobilien ist deren Wertbeständigkeit bzw. Wertzuwachs mit der Inflationsrate. Infolge der hohen derzeitigen Zinssätze in der Bundesrepublik Deutschland erscheint jedoch die Anlage selbst in Immobilien an herkömmlichen Kriterien gemessen, für die Anleger nicht sinnvoll, da die Kreditzinsen aus den Mieterträgen häufig nicht zu bezahlen sind.

Es ist also heute wichtiger denn je, Immobilien nach wirtschaftlichen Kriterien zu managen, zu verwalten und umzuschichten. Die zugrunde liegende Management-Philosophie geht davon aus, daß das zu verwaltende Immobilienvermögen in erster Linie ein Wirtschaftsgut ist, welches erhalten, gesichert und vermehrt werden muß. Daraus folgt, daß die einzelnen Teile eines Immobilienvermögens auf ihre Wirtschaftlichkeit routinemäßig untersucht werden müssen, um festzustellen, ob sie den angelegten Maßstäben zum gegenwärtigen Zeitpunkt oder in Zukunft standhalten können. In der Praxis bedeutet dies, daß sich die Zusammensetzung eines Immobilienvermögens im allgemeinen langsam verändert, da die für den Eigentümer unwirtschaftlichen Immobilienteile aus dem Vermögen zu veräußern sind und neue Vermögenswerte erworben werden. Der hier dargestellte Prozess wird schon seit langem im Bereich der Finanzanlagen als Portfolio-Management bezeichnet und es gibt auch schon seit langem, vor allen Dingen bezogen auf den Aktien- und Rentenmarkt, hierüber finanzmathematische Optimierungs-Theorien, welche im allgemeinen auf den Immobilienmarkt nicht anwendbar sind.

Den wirtschaftlich denkenden Anleger interessiert weniger die zugrundeliegende Theorie als vielmehr die praktische Anwendung und Auswirkung der renditebewußten Verwaltung und Umschichtung von Immobilienvermögen. Selbstverständlich sollte es sein, daß sich eine Hausverwaltung, die nach dem Portfolio-Begriff, das ihr anvertraute Immobilienvermögen verwaltet, sämtliche gesetzlichen und marktüblichen, an einen Verwalter von

Vermögensverwaltung für Haus- und Grundbesitz

Immobilienvermögen gestellten Anforderungen erfüllt. Dies sind im wesentlichen die Einstellung, ein ordentlicher und guter Kaufmann zu sein; Abschluß und Kündigung von Mietverträgen; Vertretung des Eigentümers gegenüber Mietern, Behörden und Dritte; Bezahlung von Abgaben; Überwachung von Hausordnung und nicht zuletzt Aufstellung einer ordentlichen Rechnungslegung und eines Wirtschaftsplanes.

O.g. Leistungen sind jedoch Grundbedingung einer ordentlichen Hausverwaltung und liefern dem eigentlichen Portfolio-Management im hier angesprochenen Sinne nur die Basis. Für das Portfolio-Management wesentlich hingegen ist die routinemäßige Analyse der Einnahmen und Ausgaben für eine Immobilie, um gezielt Maßnahmen ergreifen zu können, um zum einen die Einnahmen zu erhöhen und um zum anderen die Ausgaben zu begrenzen und zu steuern.

Einnahmesteigerungen lassen sich durch regelmäßige Mieterhöhung im gesetzlichen Rahmen und durch ein faires Ausreizen des Vermietungsmarktes erzielen. Darüberhinaus bei gewerblichen Immobilien durch eine Optimierung des sog. Mietermixes, d.h., daß sich die unterschiedlichen Branchen der Mieter in einer gewerblichen Einheit ergänzen sollten. Ausgabenreduzierungen oder -begrenzungen lassen sich durch Beauftragung preiswerter und guter Handwerkerfirmen, durch regelmäßige Instandhaltungen, Verwendung öffentlicher Mittel und nicht zuletzt durch eine günstige Finanzierung erzielen.

Die Ertragslage auf dem Immobilienmarkt sollte jedem Immobilieneigentümer Anlaß genug sein, sich am Beispiel seiner eigenen Immobilie zu überlegen, ob die hier skizzierten Kriterien und Methoden eingehalten bzw. angewendet werden.

Erweist sich die Rentabilitätsberechnung, vor allen Dingen auch unter langfristigen Gesichtspunkten, für eine Einzelimmobilie eines Portfolios als nicht ausreichend, so ist eine solche Immobilie in Abstimmung mit dem Eigentümer, aus dem Portfolio



Dipl. Wirtschafts-Ing. C. Freiherr von Weichs, 32 Jahre, ist seit ca. 4 Jahren in der Immobilienbranche tätig, vornehmlich in der Produktplanung und Produktpflege, nachdem er nach seiner Ausbildung zum Industriekaufmann und dem Studium zum Dipl. Wirtschafts-Ingenieur 3 Jahre bei einer amerikanischen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beschäftigt war. Freiherr von Weichs ist persönlich haftender Gesellschafter der Hausverwaltung von Künzberg und von Weichs KG und geschäftsführender Gesellschafter der K & W Residenzbau GmbH, beide Erhardtstr. 8, 8000 München 5.

zu entfernen, d.h., zu verkaufen. Üblicherweise erfolgt die Wiederanlage des Verkaufserlöses auch unter Risiko-Teilungsgesichtspunkten. Das bedeutet, daß eine Wiederanlage nicht nur im Inland erfolgt, um anschließend innerhalb des vorhandenen Portfolios weiter verwaltet zu werden, sondern ein guter Portfolio-Manager sollte sich dadurch auszeichnen, daß er seinem Auftraggeber nicht nur Anlagemöglichkeiten im Inland sondern auch im Ausland, z.B. in der Schweiz oder in den USA und Canada aufzeigt und ihm entsprechende Verbindungen zur Verfügung stellt. Gerade in der Phase des An- und Verkaufs einer Immobilie zeigt sich gegenüber dem zu beratenden Eigentümer der Vertrauenscharakter, den ein echtes Portfolio-Management inne hat. Unter dem Gesichtspunkt langfristiger zufriedener Kunden, hat hier das Eigentümerinteresse zweifellos im Vordergrund zu stehen.

Neben der absolut notwendigen Fachkenntnis einer geschulten Organisation und der persönlich engagierten Einstellung benötigt eine Immobilienverwaltung nach dem Portfolio-Management-Prinzip ein marktwirtschaftliches, operationales Verhältnis zum Immobilienmarkt und zur Immobilie als solche. Hierbei sind nicht nur die Eigentümer als Kunden aufzufassen, sondern ebenso die privaten wie die gewerblichen Mieter, und diese haben im Sinne des Eigentümers König zu sein. Darüber hinaus sind enge Kontakte zu Banken, Behörden, steuerlichen und wirtschaftlichen Beratern und sonstigen Institutionen von absoluter Notwendigkeit. Zur Aufrechterhaltung von Diskretion und zum schnellen und zuverlässigen Abruf wirtschaftlicher Daten ist auch das Vorhandensein seiner eigenen EDV-Anlage eine nicht zu vernachlässigende Voraussetzung.