



WEICHS MANAGEMENT CONSULTANTS

MÜNCHEN

Kernkompetenzen und Erfahrungen
WMC

Immobilienportfolio /
Corporate-Real-Estate Management

2009

Savoyenstrasse 6
D-80638 München
Tel.: 089 - 29 07 31 - 0
Fax: 089 - 29 07 31 - 11
Mail: info@weichsconsulting.com

Immobilien-Portfolio-Management (IMP) Know-How WMC

Projekt / Veröffentlichung	Aufgabe	Inhalt / Ergebnis
<p>Aufsatz über IPM im Bayerischen Monatsspiegel 1981 (soweit bekannt erste Veröffentlichung in Deutschland zu diesem Thema, danach ca. 20 weitere Aufsätze und Vorträge bis heute)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung des theoretischen Hintergrunds und eines praktischen Ansatzes 	<p>Portfoliotheoretische Ansätze aus der Finanz- und Investmenttheorie lassen sich auf Immobilien bei Nutzung von EDV-Modulen anwenden</p>
<p>Allianz Grundstücks AG 1987 (erste IPM-Anwendung auf europ. Kontinent)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung eines EDV-gesteuerten IPM-Prototyps für die Verwaltungsregion Baden-Württemberg 	<ul style="list-style-type: none"> • Ist-Aufnahme / EDV-technische Übernahme aggregierter Daten des Bestandes • Erhebung von Marktentwicklungsprofilen • Erarbeitung Bestands-, Markt-, Nutzerdatei • Verknüpfung von Marktprofilen mit Bestandsprofilen • EDV-technische Handlungsvorschläge
<p>VEBA Wohnen 1988 (erste CRE-Strategie in Deutschland)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erhebung und Differenzierung aller betriebsnotwendigen und nicht betriebsnotwendigen Immobilien im Konzern in einer Datenbank • Erarbeitung einer Managementstrategie für alle nicht betriebsnotwendigen Immobilien 	<ul style="list-style-type: none"> • Ist-Aufnahme / EDV-technische Übernahme aggregierter Daten des Bestandes • Erhebung und Prognose Marktdaten (Bestand und Alternativmärkte) • Bewertung der Bestände in unterschiedlichen Marktszenarien • Erarbeitung von Einzelstrategien je Objekt • Beschreibung der notwendigen Maßnahmen, Aufgaben, Orgastrukturen, Finanzpläne etc.

Immobilien-Portfolio-Management (IMP) Know-How WMC

Projekt / Veröffentlichung	Aufgabe	Inhalt / Ergebnis
Volksfürsorge 1988	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse und Bewertung des gesamten Immobilienportfolios • Erarbeitung von Optimierungsvorschlägen 	<ul style="list-style-type: none"> • Ist-Aufnahme und Bewertung aller Einzelimmobilien nach einem standardisierten Verfahren auf Basis der modularen Nutzwerttheorie • Erarbeitung eines Umschichtungsprogramms und dessen Finanzierung
Neue Heimat Bayern 1989	<ul style="list-style-type: none"> • Bestands- und Unternehmensbewertung 	<ul style="list-style-type: none"> • Ist-Aufnahme und Bewertung aller Einzelimmobilien nach Standardverfahren (s.o.) • Analyse des Unternehmens auf Erfolgsfaktoren und Kernkompetenzen • Analyse Finanzierungsstruktur und Erarbeitung Optimierung • Erarbeitung Bestandsoptimierungsprogramme je Immobilie • Erarbeitung Unternehmensstrategie unter Portfolio- und Finanzierungsoptimierungsansatz mit Umsetzungsprogramm und Unternehmensbewertung
Strategie Treuhandliegenschaften 1990 / 1991	<ul style="list-style-type: none"> • Dimensionsabschätzung • Aufgabenbeschreibung • Orgakonzept 	<ul style="list-style-type: none"> • Statistische Bestandserhebung und -bewertung • Bestandsorientierter Portfolioaufbau und EDV-Erfassung • Ableitung Portfolio-orientierte Aufgaben- und Organisationsstruktur • Umsetzungsplan

Immobilien-Portfolio-Management (IMP) Know-How WMC

Projekt / Veröffentlichung	Aufgabe	Inhalt / Ergebnis
Corporate Real Estate Strategien <ul style="list-style-type: none"> – VIAG 1991 – VW 1992 – Preussag 1993/94 – EADS (DASA) 1993 /94 – Rheinmetall 1996 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandserhebung und Bewertung aller Konzernimmobilien • Erarbeitung Portfolio-Optimierung aller nicht betriebsnotwendigen Immobilien 	<ul style="list-style-type: none"> • Ist-Aufnahme und edv-technische Übernahme aller Immobiliendateien in individuell konzipierte PC-geführte IPM-Datenbank • Strukturierung und Bewertung jeder Einzelimmobilie • Ableitung Einzelstrategie je Immobilie • Erarbeitung Gesamtstrategie CRE mit Aufgaben-, Kompetenz- und Verantwortungsbeschreibung • Abstimmung Business- und Umsetzungsplan
Nachfolgestrategie TLG 1993	Feasibilitystudy der Optionen <ul style="list-style-type: none"> • Fortsetzung Status Quo • Börsennotierte Property Company („IVG-Ost“) • Mischformen 	<ul style="list-style-type: none"> • Auswertung und Neupositionierung des Bestandsportfolios an Marktpotentialen • Abschätzung zukünftig verbleibender alter und hinzukommender neuer Aufgaben • Bewertung der Bestandsübertragung der Treuhandimmobilien in die Gesellschaft je Option • Finanzierungsoptimierung je Option • Ableitung und Bewertung neuer Managementmodelle mit Businessplan unter Zugrundelegung Portfolio- und Aufgabenoptimierung je Option
Portfoliosteuerungskonzepte <ul style="list-style-type: none"> – Axa Colonia Nordstern 1997 – CSAM/ CS Euroreal 1996/97 – Hypo-Vereinsbank Konzern 1999/ 2000 – LRC-Management GmbH 2005 	Erarbeitung tailormade IT-geführter IPM-Steuerungsmodelle zur Bestandsoptimierung, Risikoreduzierung und Investitionskontrolle/-pricing	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung notwendiger Anwendungs- und Output-Parameter • Erfassung, Beschreibung vorhandener kontinuierlich beschaffbarer Bestands- und Marktdaten (Inputs) • Erarbeitung IPM-Konzept und Durchführung Customizing für Programmierarbeiten

Immobilien-Portfolio-Management (IMP) Know-How WMC

Projekt / Veröffentlichung	Aufgabe	Inhalt / Ergebnis
<p>Risikomanagement und RAROC-Pricing immobilienbesicherte Kredite Deutsche Bank 2000 /2001</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau eines kapitalmarktadäquaten Bewertungssystem gem. Vorgaben Basel II • Bewertung von Einzelkrediten und Kreditportfolios • Pricing von Einzelkrediten nach Basel II bzw. nach der risk adjusted return on capital (RAROC) Vorgabe der Bank 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau eines dynamischen, ertragswertorientierten Bewertungsverfahrens für alle gewerblichen Immobilien der Bank unter Berücksichtigung von <ul style="list-style-type: none"> - Marktprognosen - Mieterbonität - Branchenentwicklungen • Bewertung des Gesamtportfolios unter Berücksichtigung von <ul style="list-style-type: none"> - Korrelationen - Nettingeffekten - Klumpenrisiken ➔ Pricing Bestand und Neugeschäft marked to market und marked to model
<p>Ausschreibung und Beschaffung von Fremdfinanzierungen, Mezzanine und Equity für diverse Portfoliotransaktionen von Forderungen oder Immobilien u.a. für</p> <ul style="list-style-type: none"> - Patron Capital 2005/9 - Apollo International 2007/9 - Rockpoint Deutschland 2007 	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung Investment Memorandum auf Basis Analyse Portfolios • Investorenansprache • Transaktionsbegleitung 	<ul style="list-style-type: none"> • Begutachtung der betreffenden Forderungs-/ Immobilien-Portfolios • Optimierung von Kalkulationen / Strukturen • Erstellung Business- /Finanzierungs-/ Investmentkalkulation • Erstellung Long-List und Short-List von Investoren / Finanziers • Ansprache Investoren /Financiers, Begleitung der Transaktion