

# GRUNDWISSEN GEFRAGT

**Ein Viertel des betrieblichen Kapitals besteht aus Immobilien. Um so mehr ist es erforderlich, etwas über die künftige Rendite, über die Fungibilität und die weitere Entwicklung dieses »Immobilienchatzes« zu wissen. Denn erst mit diesem Wissen kann das Immobilienvermögen gestaltet und gesteuert werden.**

Eine Entscheidung, ob sich Immobilienkapital als Anlagevermögen oder als Sicherheit verwenden läßt oder gar als stille Reserve stehen gelassen werden kann, setzt eine genaue Kenntnis des Bestandes voraus. Dieses ist allerdings überwiegend nicht der Fall. Das häufige Defizit an Wissen, insbesondere in Krisenzeiten, läßt die Forderung nach einem Portfoliomanagement aufkommen.

Der Begriff »Immobilienportfolio« findet sich inzwischen häufig. Das Wort »Portfolio« kommt aus dem Lateinischen und heißt ursprünglich »trage das Blatt«. Im Englischen ist »Portfolio« der Begriff für Brief- und Aktentasche. Voraussetzung für ein Immobilienportfolio ist letztendlich die Zusammenstellung von Unterlagen und die Ablage, damit Entscheidungen überhaupt erst ermöglicht werden.

## PORTFOLIOMANAGEMENT SETZT DATEN VORAUS

Ein Portfoliomanagement setzt eine Systematik der zu erfassenden Daten voraus. Aus dem Portfolio müs-

sen die künftige Weiterentwicklung, die ursprünglichen Entstehungskosten, die Wiederbeschaffungskosten, die Abschreibungsmöglichkeiten und auch die Möglichkeit zur Verwendung als Sicherungsobjekt abgelesen werden können.

Die angemessene Miete für das Objekt muß im Vergleich zu dem derzeitigen Verkehrswert und auch zu dem derzeitigen Nutzwert und zur Marktlage überprüft werden. So können Entscheidungen im Bereich des komplexen Immobilienmanagements unter Berücksichtigung der Liquiditätsverbesserung, der alternativen Mittelverwendung, von Cash-flow und wirtschaftlicher Sicherheit getroffen werden. Aufgrund der vorhandenen Unterlagen und Zusammenfassungen müssen diese Punkte gegeneinander abgewogen werden, um verantwortungsvolle Entscheidungen zu ermöglichen.

Nachdem die Liegenschaftserfassung erfolgt ist, kann eine Wertanalyse durchgeführt werden, die Hinweise zur Bewirtschaftung und zur künftigen Entwicklung gibt. An-

## ABZULESENDE DATEN

Verkehrswert  
Sachwert  
Ertragswert  
Mietertag (Soll/Ist-Vergleich)  
Bewirtschaftungskosten (Soll/Ist-Vergleich)  
Betriebskosten (Soll/Ist-Vergleich)  
Abschreibungen  
Grundschulden  
Wiederherstellungskosten  
Substanzwert  
Bilanzwert  
Bodenwert  
Versicherungswert

hand der vorhandenen Arbeiten und Unterlagen, die ständig verfügbar sein sollten, können alternative Denkmodelle kalkuliert und gewürdigt werden.

## RECHTLICHE AUSSAGEN BERÜCKSICHTIGEN

In dem Immobilienportfolio müssen auch die rechtlichen Aussagen zu einem Grundstück abgelegt werden. Hierzu gehören Fragen zur städtebaulichen Zulässigkeit, zu beabsichtigten städtebaulichen Planungsvorhaben wie Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, erforderliche Eintragungen in die Denkmalschutzliste, Notierungen im Altlastenkataster, die Frage nach Erschließungs- und Nacher-

## ENTSCHEIDUNGEN AUFGRUND EINES IMMOBILIENPORTFOLIOS

### Beispiele

Gründung einer Besitzgesellschaft  
Veräußerung nicht betriebsnotwendiger Immobilien  
Erbschafts- und Nachfolgeregelungen  
Outsourcing-Management bei der Bewirtschaftung  
Alternative Mittelverwendung  
Cash-flow  
Verwendung als stille Reserve

## ELEMENTE DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

### 1. Liegenschaftserfassung, Grundstücks- und Gebäudedaten

Grundstücksdaten  
Ortsbeschreibung  
Katasterunterlagen  
Systemskizzen / Zeichnungen  
Flächenberechnungen  
Berechnung des umbauten  
Raumes  
Baubeschreibung  
Objektfotos  
Grundbuchauszüge  
Öffentlich-rechtliche Auskünfte  
zu Planungsrecht und  
Erschließungskosten  
Massenermittlung der Bauteile  
Erfassen der betriebs-  
technischen Anlagen

### 2. Betriebswirtschaftliche Daten

Betriebswirtschaftliche  
Grund- / Basisdaten: Erträge  
Betriebswirtschaftliche  
Grund- / Basisdaten: Aufwen-  
dungen  
Bewirtschaftungskosten  
Betriebskosten  
Bilanzwert  
Übersicht über die Versiche-  
rungen mit Versicherungs-  
verträgen  
Finanzierungsübersicht  
Zusammenstellung der Mietver-  
träge / -sicherheiten  
Wartungsverträge

### 3. Altablage

Kaufvertrag  
Originale der Grundbuch  
eintragungen  
Baugenehmigungen  
Bestandspläne  
Statik  
Darlehensverträge  
Überholte Brandkassenein-  
schätzung, Einzelwertbeschei-  
de, Verkehrswertgutachten  
Grundsteuerbescheide  
Ehemalige Mietverträge  
Nebenkostenabrechnungen

## NEU GEGRÜNDET


Die Westdeutsche Immobilien-Holding, Mainz, die Hanseatica Unternehmens Consulting, Hamburg, und Georg Hauck & Sohn Bankiers, Frankfurt am Main, haben gemeinsam die Portfolio-Invest Management für Immobilien GmbH gegründet. Die neue Gesellschaft mit Sitz in Düsseldorf und Niederlassung in Hamburg wendet sich an Privatpersonen und Firmen mit größerem Immobilienbesitz sowie an institutionelle Anleger. Sie bietet ei-

ne umfassende Betreuung von Immobilienbeständen an. Ziel ist die Optimierung der Performance dieser Vermögen. Von Beginn an wird ein Volumen von rund zwei Milliarden Mark betreut, das aus dem Gesellschafterkreis eingebracht wird. Am Stammkapital in Höhe von einer Million Mark sind die Westdeutsche Immobilien-Holding mit 50 Prozent, Hanseatica mit 35 Prozent und Hauck Bankiers mit 15 Prozent beteiligt.

schließungskosten und sonstigen künftigen Nutzungsbeschränkungen.

Das schnelle Zusammentragen dieser Angaben bereitet häufiger Schwierigkeiten. Die Kenntnis dieser Daten ist jedoch für künftige Planungsmaßnahmen oder -überlegungen unabdingbar. Zudem müssen die betriebswirtschaftlichen Größen wie Erträge, Aufwendungen, Bewirtschaftungs- und Betriebskosten, die Abschreibung und die Finanzierung dargestellt und die Grundlagen hierzu abgelegt werden.

tigen Unterhaltungs- oder überschläglichen Sanierungskosten kalkuliert werden können, müssen dem Portfolio entnehmbar sein.

Damit das Immobilienportfolio keine zusätzlichen Kosten verursacht, muß es so gestaltet sein, daß die ohnehin zu erledigenden Aufgaben und Ablagen so systematisiert werden, daß eine ganzheitliche Betrachtung des Immobilienbestandes erfolgen kann. 

## GANZHEITLICHE BETRACHTUNG

Aber auch die grundlegenden technischen Raum- und Flächenberechnungen, mit denen die künf-

**Claus Michael Kinzer; Diplom-Ingenieur und von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Sachgebiete Schäden an Gebäuden, Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten; Goslar**

#### • SUMMARY

Real estate accounts for almost a quarter of all business assets. In order to manage and control property assets efficiently knowledge on yields and the ability to dispose of the property are key components to achieve a satisfactory return on one's »property treasure«. In-depth details on the property portfolio are essential. This requires an extensive database.

#### • RÉSUMÉ

Environ un quart du capital d'une entreprise consiste des biens immobiliers. Pour gérer cette fortune d'une manière efficace il est nécessaire de s'instruire des rentes possibles, des chances et des futurs développements de ce »trésor« immobilier. Au début on a besoin des informations de base, surtout d'un grand nombre des dates.