

02.4

Real Estate Asset Management



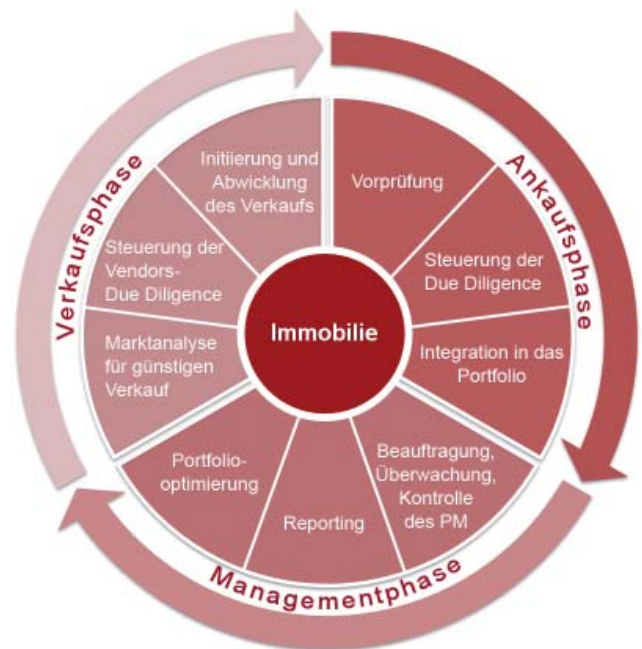
I ____ Gut beraten - sicher entscheiden: die beste Basis für effektive Wertschöpfung

Im Fokus des ALBA Real Estate Asset Managements steht während der gesamten Wertschöpfungskette die Optimierung der Rendite und die Wertsteigerung der Immobilie. Dies gewährleistet ALBA mit erfahrenen und kompetenten Mitarbeitern.

Das ALBA Real Estate Asset Management koordiniert, steuert und kontrolliert alle Bereiche des Immobilienmanagements. Dieses setzt sich aus den Gebieten Portfolio Management, Property Management (PM) und Facility Management (FM) zusammen. ALBA untersucht beim Real Estate Asset Management die Portfolioumwelt sowie die aktuelle und künftige Marktlage über das einzelne Objekt hinaus und nimmt dies als Basis ihrer Strategie.

Das Leistungsbild des Real Estate Asset Managements der ALBA beinhaltet nicht nur die Leistungen in der Managementphase des Objektes, sondern schon im Vorfeld auch An- und Verkauf sowie die Entwicklung von Objekten. ALBA erzielt für den Auftraggeber durch den Einsatz des Asset Managements über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie den wirtschaftlichen Vorteil.

Das Real Estate Asset Management der ALBA konzentriert sich dabei besonders auf Wohnimmobilien. Aufgrund der Komplexität des Wohnungsmietrechts und der Vielzahl von Einzelthemen und Beteiligten stellt die Betreuung von Wohnimmobilien hohe Anforderungen an das Asset Management. Hier agiert ALBA erfolgreich als Schnittstelle zwischen den Renditeanforderungen des Investors und den Interessen der Mieter.



In allen Phasen gut beraten

Im Rahmen des Real Estate Asset Managements bietet ALBA das komplette Leistungsspektrum vom Ankauf über die Bewirtschaftung bis zum Verkauf der Immobilie:

- ALBA führt den gesamten Ankaufsprozess für den Auftraggeber und begleitet die technische und kaufmännische Vorprüfung des Objekts. Um den Standort werten zu können sowie Vergleichsmieten und weitere Eckdaten des Standorts zu ermitteln, führt ALBA mit renommierten Gutachtern umfassende Umfeld-, Markt- und Objektanalysen durch. Die Ergebnisse werden in einem anschließenden Prüfbericht zusammengefasst, auf dessen Grundlage ALBA Investoren Handlungsempfehlungen gibt.
- In der Bewirtschaftungsphase kontrolliert ALBA das beauftragte Property Management. ALBA prüft fortlaufend die Wirtschaftlichkeit des Objekts, erarbeitet Varianten für mögliche Refurbishments oder Re-Developments und liefert im Rahmen von synoptischen Darstellungen Grundlagen für weitere Entscheidungen. ALBA stellt im Zuge eines monatlichen Reportings alle aktuellen für Managemententscheidungen relevanten Zahlen zu den betrachteten Objekten in übersichtlicher Form bereit.
- ALBA sorgt für einen erfolgreichen Verkaufsprozess. Die Unterstützung der Immobilieneigentümer erfolgt durch aktuelle und gepflegte Objektdaten. Schwerpunkt hierbei ist die Steuerung der Vendors Due Dilligence, die Käufersuche und Kontaktaufnahme sowie die Sicherstellung eines reibungslosen Verkaufs der Immobilie.

I Bausteine zum Erfolg

Für das Real Estate Asset Management stellt ALBA im Dialog mit dem Auftraggeber ein auf dessen spezielle Bedürfnisse abgestimmtes Leistungsbild zusammen.

Ankaufphase

- Führung durch die komplette Ankaufphase des Objekts (technische Begehung, Beurteilung der Bausubstanz, Einstufung des Objekts, Fluktuationsanalysen, Zusammenfassung der Ergebnisse in einem Vorprüfungsbericht)
- Durchführung von Standortanalysen (Einstufung des Mikrostandorts, Ermittlung von Vergleichsmieten und Eckdaten des Makrostandorts)
- Steuerung der Due Diligence Prozesse (rechtliche, technische und kaufmännische Due Diligence) sowie der Standortgutachten
- Prüfung der Ergebnisse der durchgeführten Due Diligence und anschließende Zusammenfassung in einem Prüfbericht
- Führung der Verhandlungen mit dem Verkäufer

Bewirtschaftungsphase

- Organisation des Übernahmeprozesses der angekauften Objekte und gleichzeitige Beauftragung des Property Managers
- Planung und Überwachung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Energiecontracting und Nachhaltigkeitsmanagement
- Gewährleistungsmanagement und Verwaltung der Bürgschaften

- Durchführung regelmäßiger Marktanalysen (Einstufung des Mikrostandorts, ständiger Vergleich der Mieten, Einstufung des Objekts in den Mietspiegel)
- Portfoliooptimierung (Monitoring der Immobilienbestände mit Optimierung der Mietbestände)
- Durchführung von Refurbishmentmaßnahmen und Re-Developments
- Ständige Analyse der Bestände im Hinblick auf Wertsteigerungsstrategien (Ausarbeitung der strategischen Maßnahmen, Erstellung von Rahmenplänen zur Umsetzung der Maßnahmen, Abwicklung der Maßnahmen und Steuerung der Gutachter zur Abnahme)
- Monatliches Mieter- / Objekt-Liquiditätsreporting mit Soll-Ist-Abgleich
- Steuerung und Controlling der Property Manager (Prüfung der monatlichen Abrechnungen, Zusammenstellung der Monatsergebnisse und Meldung an den Auftraggeber, Überwachung auf eventuell auftretende Mietrückstände und Leerstände, quartalsmäßige Buchprüfung beim Property Manager, Objektbegehung mit dem Property Manager)

Verkaufsphase

- Steuerung der Vendors Due Diligence
- Unterstützung bei der Käufersuche (Kontaktaufnahme / Gesprächsführung mit potentiellen Käufern)
- Steuerung und Abwicklung des Verkaufs (Durchführen von Bieterverfahren)

Unsere Erfahrung

ALBA hat seit 1979 Bauprojekte mit einem Gesamtvolumen von über 10 Milliarden € gesteuert und betreut. Seit 2010 ist ALBA Teil der Strauss Unternehmensgruppe, Wien.

Das Know-how der ALBA aus der Abwicklung von über 600 Projekten unterschiedlicher Größe und Komplexität in über 30 Jahren ist die Basis für eine wirkungsvolle Tätigkeit als Projektbetreuer für private und öffentliche Auftraggeber.

Die fachliche Kompetenz, die Vertrauenswürdigkeit und die hohe Leistungsbereitschaft der ALBA-Mitarbeiter tragen zu einer erfolgreichen Abwicklung der Projekte bei. Persönliches Engagement und Erfahrung gewährleisten, dass die bei jedem Projekt auftretenden Risiken, Überraschungen und Zufälligkeiten auf ein Minimum reduziert werden.

In den wesentlichen Geschäftszentren Deutschlands ist ALBA mit erfahrenerm Ingenieurpersonal vertreten und bietet die ganze Bandbreite an Bau- und Immobilienkompetenz.

Die Referenzliste der ALBA umfasst Projekte aus den Bereichen Neubau und Bauen im Bestand (Umbau, Denkmalschutz und Revitalisierung):

- Bürogebäude
- Wohnungsbauten
- Hotels / Theater
- Seniorenheime / Krankenhäuser
- Schulen / Sporthallen
- Einkaufszentren
- Botschaften
- Flughäfen
- Logistikzentren

ALBA-Leistungen

Projektmanagement

- Projektentwicklung
- Projektsteuerung
- Projektcontrolling

Immobilien Services

- Beratung, Strukturen, Konzepte
- Technische Due Diligence
- Gewährleistungsmanagement
- Real Estate Asset Management
- Green Building Consulting
Energieberatung / Energieausweis

Projektentwicklung

ALBA schafft Baurecht durch Betreiben von Bauleitplanverfahren, entwickelt städtebauliche Strukturkonzepte und untersucht Nutzungskonzeptionen. Mittels Investitionskosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen überprüft ALBA die Realisierbarkeit von Projekten. ALBA betreut Architektenwettbewerbe und Plangutachten von der Ausarbeitung des Auslobungstextes bis zur Entscheidungssitzung.

Projektsteuerung

Mit diesen Dienstleistungen unterstützt ALBA Bauherrn und Investoren bei der Wahrnehmung ihrer spezifischen Aufgaben und Interessen im Rahmen der Projektrealisierung. Schwerpunkte bei Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauausführung sind die Steuerung der Bereiche Organisation/Koordination, Kosten, Termine und Qualitäten.

Projektcontrolling

Im Aufgabenbereich des Projektcontrollings unterstützt ALBA Kreditgeber und Nutzer in ihren Belangen von der Planungsphase bis hin zum Projektabschluss. Durch rechtzeitiges Eingreifen bei Fehlentwicklungen sichert ALBA die Einhaltung der vorgegebenen Kosten, Termine und Qualitäten.

Beratung, Strukturen, Konzepte

ALBA berät Bauherrn, Banken, Konzerne, Kommunen und Mieter in allen Fragen rund um die Immobilie, führt den Eignungsnachweis für PPP-Modelle, konzipiert und vergibt FM-Dienstleistungen und schafft Bauträgerstrukturen für Dritte.

Technische Due Diligence

In Ergänzung rechtlicher, steuerlicher und finanzieller Bewertungen erstellt ALBA dazu die Technische Due Diligence. Je nach Anforderungsprofil des Auftraggebers analysieren die ALBA-Experten Immobilien auf Herz und Nieren. ALBA bietet dabei einen Detaillierungsgrad in drei Stufen an: den Immobilien-Scan, die Immobilien-Expertise, die Sachverständigen-Immobilien-Expertise.

Gewährleistungsmanagement

Nach der Abnahme sorgt ALBA dafür, dass der Bauherr seine ihm vertraglich zustehenden Gewährleistungsansprüche sichert. Von der Mängelfeststellung über die formal richtig formulierte Mangelanzeige bis zur Abnahme der Nacharbeiten und der Mängelfreimeldung übernimmt ALBA den gesamten Bearbeitungsprozess. Bei Bedarf leitet ALBA auch Ersatzmaßnahmen ein.

Real Estate Asset Management

ALBA bearbeitet im Rahmen des Asset Managements sämtliche Aufgaben zur erfolgreichen Entwicklung von Immobilien. Das Management der ALBA umfasst daher die gesamte Wertschöpfungskette: Standort-, Markt- und Objektanalysen beim Ankauf, Wirtschaftlichkeitsprüfungen, Kontrolle des Property Managements und Reporting in der Bewirtschaftungsphase, sowie die Beratung und Vorbereitung beim Verkaufsprozess.

Green Building Consulting Energieberatung / Energieausweis

Hier erbringt ALBA Leistungen rund um das Thema Nachhaltiges Bauen. ALBA unterstützt und betreut dabei Bauherrn und Investoren auf dem Weg zu einer nachhaltigen Immobilie und überwacht die Umsetzung und Einhaltung ökologischer, ökonomischer und soziokultureller Qualitäten in der Planungs- und Realisierungsphase. Sowohl bei Bestandsobjekten als auch bei Neubauprojekten beurteilt ALBA die Immobilie im Hinblick auf die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien und führt den Zertifizierungsprozess durch. Selbstverständlich erstellt ALBA auch Energieausweise für Ihre Immobilie.

ALBA BAUPROJEKTMANAGEMENT GMBH

Keltenring 7
82041 Oberhaching

Telefon +49 89 641608-0
Telefax +49 89 641608-20
www.alba-bpm.de

Carsten Hille
Geschäftsführer

Telefon +49 89 641608-10
Telefax +49 89 641608-11
c.hille@alba-bpm.de

Marc Kirschbaum
Geschäftsführer

Telefon +49 89 641608-12
Telefax +49 89 641608-11
m.kirschbaum@alba-bpm.de