

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert ° Heft 5 ° September 1997

# Immobilienportfolio

## Integrales Liegenschaftsmanagement und Objektdokumentation

*Michael Kinzer, Goslar*

### 1. Was ist ein Immobilienportfolio und wie wird es aufgebaut?

Ein Viertel des betriebswirtschaftlichen 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.

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

Ich möchte die Voraussetzungen und Inhalte einmal näher analysieren und definieren:

Der Begriff »Immobilienportfolio« ist schon häufiger in den Ausgaben der führenden Wirtschaftszeitungen zu finden. Das Wort »Portfolio« kommt aus dem Lateinischen und heißt ursprünglich »trage das Blatt«. Im Englischen ist »Portfolio« der Begriff für Brieftasche/Aktentasche.

Voraussetzung für ein Immobilienportfolio ist letztendlich die Zusammenstellung von Unterlagen und die Ablage, damit Entscheidungen überhaupt erst ermöglicht werden.

Aber nicht nur der derzeitige Verkehrswert ist die entscheidende Frage, sondern, um Managemententscheidungen im Immobilienbereich treffen zu können, sind mehr Entscheidungsgrößen und -hilfen erforderlich als der augenblickliche Wert im Falle eines Verkaufs.

Ein Portfoliomanagement setzt eine Systematik der zu erfassenden Daten voraus. Aus dem Portfolio müssen 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. Anhand der vorhandenen Arbeiten und Unterlagen, die ständig verfügbar sein sollten, können alternative Denkmödelles kalkuliert und gewürdigt werden.

In dem Immobilienportfolio müssen auch die rechtlichen Aussagen zu einem Grundstück abgelegt werden. Hierzu gehören Fragen zur städtebaulichen Zulässigkeit, zu beabsichtigten städtebaulichen Planungsvorgaben wie Bauplanungsplan, Flächennutzungsplan, erforderliche Eintragungen in die Denkmalschutzliste, Notierungen im Altlastenkataster, die Frage nach Erschließungskosten bzw. Nacherschließungskosten und sonstiger künftiger Nutzungsbeschränkungen.

Das schnelle Zusammentragen dieser Angaben bereitet häufiger Schwierigkeiten. Die Kenntnis dieser Daten ist je doch für künftige Planungsmaßnahmen oder Planungsüberlegungen unabdingbar.

Auch müssen die betriebswirtschaftlichen Größen, wie Erträge, Aufwendungen, Bewirtschaftungs- und Betriebskosten, die Abschreibung und die Finanzierung dargestellt und die Grundlagen hierzu abgelegt werden.

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

## 2. Was muß ein Immobilienportfolio enthalten?

### 2.1 Liegenschaftserfassung, Grundstücks- und Gebäudedaten

- Grundstücksdaten
- Ortsbeschreibung
- Katasterunterlagen
- Systemskizzen/Zeichnungen
- Flächenberechnung
- Berechnung des umbauten Raumes
- Baubeschreibung
- Objektfotos
- Grundbuchauszüge

- Öffentlich-rechtliche Auskünfte zu Planungsrecht und Erschließungskosten
- Massenermittlung der Bauteile
- Erfassen der betriebstechnischen Anlagen

### 2.2 Betriebswirtschaftliche Daten

- Betriebswirtschaftliche Grund-/Basisdaten – Erträge
- Betriebswirtschaftliche Grund-/Basisdaten – Aufwendungen
- Bewirtschaftungskosten
- Betriebskosten
- Bilanzwert
- Übersicht über die Versicherungen mit Versicherungsverträgen
- Finanzierungsübersicht
- Einheitswertbescheid
- Zusammenstellung der Mietverträge/Mietsicherheiten
- Wartungsverträge

### 2.3 Altablage

- Kaufvertrag
- Originale der Grundbucheintragungen
- Baugenehmigungen
- Bestandspläne
- Statik
- Darlehensverträge
- Überholte Brandkassenschätzung, Einzelwertbescheide, Verkehrswertgutachten
- Grundsteuerbescheide
- Ehemalige Mietverträge
- Nebenkostenabrechnungen

## 3. Die Datenerfassung im Immobilienportfolio gibt Antwort auf folgende Fragen:

Welchen Wert hat die Immobilie?

Welche möglichen Probleme sind zu erwarten infolge künftiger Rechtsprechung oder bei der Durchsetzung bereits beschlossener gesetzlicher Maßnahmen?

Wie sind die tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilie?

Wie ist die wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeit der Immobilie?

Ist eine Wertsteigerung zu erwarten oder ist ein Wertverfall möglich?

Sind in Zukunft größere Investitionen zu erwarten?

Wie hoch sind meine jährlichen Aufwendungen für die Unterhaltung der Immobilie?

Wie hoch sind die jährlichen Aufwendungen für den Energieverbrauch und für die baulichen Aufwendungen?

Welches Fremdkapital bzw. welches Eigenkapital ist durch die Immobilie gebunden?

Das Immobilienportfolio gibt somit die Grundlage für die Bewertung, für die wirtschaftliche Kontrolle, die Verwaltung für die Bewirtschaftung und für die Beleihung.

Darüber hinaus hilft es die Liegenschaftsverwaltung effizienter und wirtschaftlicher zu gestalten.

#### 4. Welche Daten können aus dem Immobilienportfolio abgelesen

#### 5. werden?

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

Die Daten des Immobilienportfolios geben Auskunft zu allen Nutzungs-, Wert-, Versicherungs-, betriebswirtschaftlichen und steuerlichen Fragen und dienen der Entschei-

#### 5. Für welche Immobilien bzw. Investitionsentscheidungen kann das Immobilienportfolio eine Grundlage bieten?

- Gründung einer Besitzgesellschaft
- Veräußerung nicht betriebsnotwendiger Immobilien
- Grundlage für Erbschafts- und Nachfolgeregelungen
- Outsourcing-Management im Bereich der Immobilienbewirtschaftung
- Alternative Mittelverwendung
- Cash flow
- Verwendung der Immobilien als stille Reserve

Mit dem Immobilienportfolio können folgende Fragen beantwortet werden:

- Ist die Immobilie für das Unternehmen notwendig?
- Ist die Immobilie eine sinnvolle Kapitalanlage?
- Ist die Immobilie unter Umständen eine zusätzliche betriebliche Belastung?

Aber um diese Entscheidungen im Portfoliomanagement treffen zu können, wird erst einmal eine umfangreiche Tätigkeit mit dem Ziel der Systematisierung und Erfassung der erforderlichen Daten vorausgesetzt. Wenn diese Daten kurzfristig abrufbar sind und eine laufende Bewertung des Immobilienbestandes ermöglicht wird, sind erst die Grundlagen für ein Portfoliomanagement gegeben.

In der nachstehenden Tabelle habe ich eine Systematik zur Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Daten erarbeitet. Dieses »Immobilien-Stammbuch« bedarf einer regelmäßigen Pflege und Ergänzung, damit bei Entscheidungen auf aktuelle Werte zurückgegriffen werden kann. Auch in Anbetracht der Neuregelung der Besteuerung der Immobilien wird der Handlungsbedarf dringender.

Weiterhin habe ich in der nachstehenden Grafik das erforderliche jährliche, 5-jährige, 10-jährige Controlling dargestellt.

In Kenntnis dieser Daten und Werte kann man nun sehr

wohl auf seinem »Immobilien-Schatz« sitzen, die weitere Entwicklung abwarten oder zielgerichtet handeln. Da dieses bei Immobilien von der Natur der Sache her schwieriger als bei anderen Vermögensanlagen ist, muß um so mehr der Entscheidungsträger hier auf verlässliche Unterlagen zurückgreifen können, die er zur Kursbestimmung benötigt.

In Anbetracht des hohen Anteils des gebundenen Kapitals durch Immobilienbesitz ist ein Portfolio-Management eine entscheidende Grundlage für die Unternehmenspolitik.

#### Grundstückdatenblatt

#### Grundstück:

#### Stand:

#### Index:

Betriebsnotwendige Immobilie:		
Verkehrswert		,- DM
Mietertrag/Jahresrohertrag		
Soll	,-DM	
Ist	,-DM	
davon		
Bewirtschaftungskosten/Soll	,-DM%	
Bewirtschaftungskosten/Ist	,-DM%	
Bodenwert mit/ohne Erschließung	,-DM/m'	
Bodenwert insgesamt		,- DM
Herstellungswert		,- DM
Substanzwert		,- DM
Bilanzwert/Buchwert		,- DM
Wiederherstellungskosten		,- DM
jährliche Betriebskosten		
Einheitswert		,- DM
Wert 1914		,- RM
Versicherungssumme		,- RM
Sachversicherung		
Summe Jahresmiete inkl. Betriebskosten		,- DM
Versicherungssumme Haftpflicht		- - DM
Grundbuchliche Eintragung		,-DM
Derzeit. Hypotheken-/Darlehnsrestschuld		,- DM
Künftige Investitionen/Abschreibungen		
Jahr	Investitionen	Abschreibungen DM/Jahr
1995	0	,-
1996	0	,-
1997	0	,-
Summe	0	,-

#### 6. Wann benötige ich ein Immobilien-Portfolio?

Grundsätzlich benötigt jeder Immobilienbesitzer ein Immobilien-Portfolio, das in einer integralen Liegenschaftsverwaltung eingesetzt wird.

Insbesondere im Hinblick auf die geänderten gesetzlichen Bestimmungen zur Einheitsbewertung von Immobilien ist zur Gestaltung des Anlagen- und Immobilienvermögens die Kenntnis der darin enthaltenen Daten notwendig. Wenn Sie bei sich folgenden Test machen, können Sie feststellen, ob Ihre Liegenschaftsverwaltung in der Lage ist, Ihnen unter wirtschaftlich vertretbaren Umständen die erforderlichen Daten zu liefern. Grundlage für diesen Test bildet das oben abgedruckte Grundstückdatenblatt.

