

# Erträge und Werte proaktiv steuern

von Karin Bosshard

Die Ziele der Investoren sind über die Zeit gleich geblieben: Erzielung einer attraktiven Cash-Rendite sowie die Sicherung einer stabilen Wertentwicklung. Was sich verändert hat ist das Umfeld und damit die Möglichkeiten diese Ziele zu erreichen. Ein wirksamer Ansatzpunkt ist ein aktives und professionelles Immobilien Asset Management. Genau hier setzt die Konferenz «Immobilien Asset Management 09» an, welche am Donnerstag, 17. September 2009 im Widder Hotel in Zürich stattfindet. SKR-Abonnenten nehmen zu einem interessanten Sonderpreis teil.



**Dr. Stephan Kloess**  
Inhaber, KRE - KloessRealEstate,  
Wollerau

**SKR:** Zum zweiten Mal in Folge findet die Konferenz «Immobilien Asset Management» unter Ihrem Vorsitz statt. An wen richtet sich diese Konferenz konkret?

**Dr. Stephan Kloess:** Die Konferenz richtet sich an alle Immobilieneigentümer und -manager, die sich mit Immobilien Asset Management beschäftigen. Entweder weil sie Dienstleistungen in Anspruch nehmen oder solche anbieten. Weiter

richtet sie sich an alle, die erfahren wollen, wie Immobilien Asset Management von anderen Marktteilnehmern gehandhabt wird.

Unter Immobilien Asset Management werden alle Tätigkeiten verstanden, die zur Durchsetzung eines Investmentziels bzgl. eines Objektes zusammenwirken. Hierzu gehört die ständige Überprüfung aller Aspekte einer Immobilie von der Marktsituation, über die Art und Weise der Nutzung, der Instandsetzung bis hin Fragen der Vermietung. Es sollen alle Einflüsse, die den Ertrag und den Wert einer Immobilien verändern, durch das Asset Management erkannt, interpretiert und aktiv gesteuert werden.

**SKR:** Was dürfen die Teilnehmenden dieses Jahr inhaltlich erwarten?

**Kloess:** Dieses Jahr haben wir als roten Faden die Themen Performance, Benchmarking und Steuerung gewählt. Ziel ist es, Transparenz in die Welt der Kennzahlen zu bringen und Antworten auf folgende Fragen zu erhalten: Welche Inhalte und wie messe ich diese zur Leistungsbeurteilung (m)eines Dienstleisters? Was leisten Kennzahlen – und was vor allem nicht?, Welche Benchmarkingansätze sind zielorientiert?, Wie setzt sich die Performance zusammen und welche Inhalte leisten welchen Beitrag?

Zudem diskutieren wir wie sich Liegenschaften und Portfolios in der heutigen Marktphase auf aktive Weise ergebnisorientiert steuern lassen.

**SKR:** Steht das Programm im nationalen oder im internationalen Fokus?

**Kloess:** Das Programm steht grundsätzlich im nationalen Fokus. Um uns jedoch inspirieren zu lassen, wie im Ausland mit diesen Themen umgegangen wird und entsprechende Lösungsansätze aussehen haben wir dieses Jahr einige Referenten mit internationaler Erfahrung eingeladen. Zusätzlich wird uns der Blick ins Ausland ein Gefühl für echte Trends oder eben nur «Modethemen» geben. Insbesondere zwei Aspekte scheinen mir interessant, um mögliche Analogien zum Schweizer Markt zu ziehen: Erstens der weniger emotionale Blick der Angelsachsen auf die Immobilie, der sich in den angewandten Methoden wiederfindet. Zweitens die hohe Professionalität und Unabhängigkeit mit welchem Marktteilnehmer agieren.

**SKR:** Welche Trends sehen Sie allgemein und speziell im Immobilien Asset Management für die öffentliche Hand?

**Kloess:** Der sich allgemein abzeichnende Trend ist eine weitere Professionalisierungs- und Outsourcingwelle. Dies trifft meines Erachtens auch auf die öffentliche Hand zu. In den Ansprüchen an die Wirksamkeit des Immobilienmanagements und die Professionalität der Dienstleistung steht die öffentliche Hand der Privatwirtschaft in nichts nach. Ein Unterschied jedoch ist mit Sicherheit der öffentliche Leistungsauftrag, der erfüllt werden muss. Dieser führt dazu, dass sich mit Immobilien beschäftigt wird, die man unter reinen Kapitalanlagegesichtspunkten abstossen würde. Dies verlangt eine gewisse Kreativität, um Kostenintensität mit einer nicht ausreichenden Ertragslage in Übereinstimmung zu bringen. Das Management von Bildungs- und Kulturbauten bspw. kann schlecht nach klassischen Renditegesichtspunkten erfolgen. Der zweite Unterschied liegt im Vorteil der öffentlichen Hand in langen Zyklen denken, planen und kalkulieren zu können.

**SKR:** Die erzielte respektive die erwartete Performance von Immobilienportfolios ist ein Dauerthema. Was können Sie uns dazu mitteilen?

**Kloess:** Dauerthema ist sie aus zwei Gründen: Erstens ist die Performance eine der finalen Messgrössen an der Erfolg oder Misserfolg festgemacht werden kann – in absoluten Werten.

## Asset Management

<b>Konferenz:</b>	Immobilien Asset Management 09 – Performance, Benchmarking und Steuerung
<b>Datum:</b>	Donnerstag, 17. September 2009
<b>Ort:</b>	Widder Hotel, Zürich
<b>Zeit:</b>	09.00 Uhr bis circa 17.00 Uhr
<b>Veranstalter:</b>	Academy for Best Execution
<b>Teilnahmegebühr:</b>	SKR-Abonnenten nehmen zu CHF 750.- exkl. MwSt. statt CHF 950.- teil.
<b>Informationen:</b>	<a href="http://www.academy-execution.ch">www.academy-execution.ch</a>

Zweitens kann die erzielte Performance in Zusammenhang mit dem relevanten Markt oder Wettbewerbern gestellt werden, so dass auch der relative Erfolg beurteilt werden kann. Darüber hinaus können diese Werte ex post festgestellt oder auch ex ante geplant und angestrebt werden. Dauerthema ist die Performance auch, weil es leider nicht nur eine Messmethode gibt. Diesbezüglich wollen wir mit der Konferenz zu mehr Transparenz beitragen.

**SKR:** Sie schreiben im Programm «Ein wirksamer Ansatzpunkt ist ein aktives und professionelles Immobilien Asset Management». Was ist darunter zu verstehen?

**Kloess:** Aktiv bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Situation des Immobilienmarktes und die Position der Liegenschaft(en)

im Markt laufend analysiert und bestimmt werden, um eigenständig handlungsfähig zu sein. Professionell einerseits steht für die Orientierung an internationalen eingeführten Standards und andererseits für transparentes und zielorientiertes Handeln. Gerade in diesen dynamischen Zeiten steigen die Ansprüche an die Ergebnisse der Assetklasse Immobilie. Somit sollten die Verantwortlichen wissen, welche Hebel zur Verfügung stehen, um Erträge und Werte des Immobilien-Portfolios proaktiv zu steuern.

**SKR:** Weshalb darf unsere Leserschaft auf keinen Fall diese Konferenz verpassen?

**Kloess:** Das Angebot mit unterschiedlichen Aspekten komprimiert und differenziert an einem Tag zusammengefasst ist für alle Teilnehmenden höchst attraktiv. Aber Fragen Sie die Teilnehmer doch bitte hinterher. ■