

## Portfoliomanagement: Potentiale entdecken und professionell umsetzen

**München, 26. September 2011. Viele professionelle Immobilieninvestoren setzen auf den schnellen Profit. Langfristig wird damit jedoch oft Kapital vernichtet, anstatt Vermögen bewahrt. Der sorgfältige Umgang mit Immobilienvermögen zahlt sich allerdings aus – langfristig. Ein Interview mit Sarah Cervinka, Leiterin des Portfoliomanagement bei Südhausbau.**

*Welche Ziele verfolgen Sie mit dem Portfoliomanagement?*

Unser Ziel ist grundsätzlich nicht nur der langfristige Werterhalt von Immobilienvermögen, sondern auch die Wertsteigerung. Gezielte An- und Verkäufen sowie eine klare Investitionsstrategie, also die konsequente Pflege und Weiterentwicklung der Immobilien, bilden die Grundlage unserer Arbeit. Dabei gehen wir mit dem Immobilienvermögen unserer Kunden genauso sorgfältig um wie mit unseren eigenen Objekten. Dabei konnten wir in der Vergangenheit durch das Portfoliomanagement des eigenen Bestandes, der insgesamt 5 500 Wohnungen sowie zusätzliche Gewerbeeinheiten umfasst, wichtige Erkenntnisse gewinnen und Erfahrungen sammeln, von denen auch unsere Kunden profitieren.

*Wie gehen Sie vor, wenn Sie ein neues Objekt betreuen?*

Am Anfang steht die Bestandsaufnahme, d.h. es wird eine sorgfältige technische Analyse des Gebäudes durchgeführt. Dabei geht es um Gegebenheiten wie die Bausubstanz, die Grundrisse, die Ausstattung und den Energiestandard. Wir überprüfen die Immobilie sozusagen auf Herz und Nieren, auch um einen möglichen Instandhaltungstau aufzudecken. Darüber hinaus wird dann ein kaufmännisches Check-up erstellt: Wir untersuchen das Mietniveau, die Mieterstruktur, den Standort und das Wohnumfeld, die Infrastruktur und den Wettbewerb. Schließlich werden auch die „Softfacts“ wie Mieterzufriedenheit ausgewertet. Daraus erarbeiten wir eine Stärken-Schwächen-Analyse, wodurch die Chancen und Risiken klar erkennbar sind. So bekommen wir dann eine fundierte Entscheidungsgrundlage für eine mittel- und langfristige Strategie zur nachhaltigen Bestandspflege.

*Womit genau erzielen Sie die Nachhaltigkeit?*

Meist schnüren wir ein fein abgestimmtes, zeitlich aufgefächertes Maßnahmenpaket. Dieses Paket beinhaltet mehrere Punkte: Die energetische Optimierung, um dauerhaft die Betriebskosten zu senken. Maßnahmen zur Wohnwertsteigerung, wie zum Beispiel der Anbau von Aufzügen und Balkonen, die Modernisierung von Bädern oder die Neugestaltung der Außenanlagen. Auch Nachverdichtungen wie der Ausbau von Dachgeschossen oder Anbauten sind möglich. Ein wichtiger Aspekt dabei ist der demographische Wandel. Bei der Grundrissgestaltung und dem Wohnungsmix ist die heutige Mieterstruktur zu bedenken aber auch die von morgen zu berücksichtigen.

Familienfreundliche aber auch barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen sollten bedacht werden.

*Wie erfolgt dann die Umsetzung einer solchen Strategie?*

Die Projektplanung wird durch eine gewissenhafte Budgetierung und ein dauerhaftes Controlling begleitet. Bei der Umsetzung haben wir den großen Vorteil, dass wir auf unser umfassendes internes Know-how zurückgreifen können. Uns steht jederzeit die gesamte Bandbreite an Bau-Experten zur Verfügung. Das bedeutet kurze Abstimmungswege und eingespielte Teams. Vom Architekten, Bauingenieur, Techniker, Handwerker bis hin zur juristischen Betreuung können unsere Fachleute auch ausreichend praktische Erfahrung aufweisen. Falls gewünscht und notwendig, erfolgt zusätzlich eine individuelle Vertriebs- und Marketingstrategie für das Objekt. Bei allem legen wir Wert auf eine intensive Abstimmung mit allen Beteiligten und eine transparente Informationspolitik – auch den Mietern gegenüber.

#### **Über Südhausbau**

Südhausbau ist eines der ältesten Wohnungsbau- und Hausverwaltungsunternehmen in Bayern und eines der wenigen, die sich noch ganz in Familienbesitz befinden. Seit 75 Jahren ist der Name Südhausbau gleichbedeutend mit sorgfältiger Standortauswahl, hochwertiger Bebauung und einer langfristige wertsteigernden Objektbetreuung.

Seit 1936 wurden ca. 20.000 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern, Wohnanlagen und Eigentumswohnungen geschaffen. Unter dem Dach der Südhausbau arbeiten mehr als 130 hoch qualifizierte Mitarbeiter aus den Bereichen Architektur, Immobilienwirtschaft, Rechtswissenschaft, Hausmeisterei und Sozialmanagement. Die Südhausbau Hausverwaltung ist Partner und Mitbegründer von German Property Manager, einer bundesweit operierenden Hausverwaltungs-Allianz.

Lange vor der allgemeinen Klimadiskussion hat Südhausbau begonnen, den Anspruch an Ökologie und Ökonomie, Ästhetik und Nachhaltigkeit effizient umzusetzen und so Raum zu schaffen, in dem das Wohlfühl der Bewohner an vorderster Stelle steht.

Über die Kernkompetenzen hinaus engagiert sich Südhausbau seit Jahren in der Wohnungsbaupolitik und der Forschung.

Im Bereich der zeitgenössischen Kunst baut das Unternehmen seit 2003 die Sammlung Südhausbau auf, in der ausschließlich junge Künstler gefördert werden. In Kooperation mit PIN. Freunde der Pinakothek der Moderne e.V. werden jährlich zwei Stipendien an internationale Künstler vergeben.

Das Leistungsspektrum umfasst die Bereiche **Eigentum, Miete, Verwaltung, Portfoliomanagement** und **Projektentwicklung**.



#### Pressekontakt

Ottmann GmbH & Co. Südhausbau KG  
Simone Schoberth  
Görresstraße 2  
80798 München  
t. 089.272 74 204  
schoberth@suedhausbau.de