

Abstract

Titel: Analyse und Strategische Neuausrichtung eines Portfolios

Möblierte Zimmer, vor allem in Grossstädten werfen hohe Renditen ab, wie muss aber bei Vermietungs- und Nutzungsproblemen reagiert werden?

Kurzzusammenfassung: Die Arbeit zeigt das systematische Vorgehen bei Liegenschaften die zustandsbedingt Vermietungs- und Nutzungsprobleme aufweisen. Welche Einflussgrössen müssen in die Betrachtung sowie Analyse miteinbezogen werden und welche Alternativnutzungen sind vorhanden. Anhand eines Portfolios werden die Vorgehensweise und der Aufbau für eine Neuausrichtung erklärt und verdeutlicht.

Verfasser/in: Hakan Solak

Herausgeber/in: Heinz Lanz

Veröffentlichung (Jahr): 28. September 2018

Zitation: Hakan Solak, 2018. Analyse und Strategische Neuausrichtung eines Portfolios. Möblierte Zimmer, vor allem in Grossstädten werfen hohe Renditen ab, wie muss aber bei Vermietungs- und Nutzungsproblemen reagiert werden?
FHS St.Gallen – Hochschule für Angewandte Wissenschaften: Masterarbeit in Real Estate Management (Vertiefung in Valuation)

Schlagworte: Strategische Analyse, Neuausrichtung, Portfolio Management, Bewertung, Nutzungsprobleme

Ausgangslage

Beeinflusst durch die Wohnungsknappheit und der steigenden Nachfrage nach zentralen innerstädtischen Wohnungen, hat sich in den letzten Jahren keine Wohnform dermassen stark entwickelt wie die möblierten Wohnungen, Apartments und Zimmer. Durch die Aufteilung und Möblierung der Wohnungen können höhere Erträge als bei einer konventionellen Wohnungsvermietung erwirtschaftet werden. Die diesbezügliche Umnutzung von Bestandsliegenschaften kann eine sinnvolle Strategie sein, wenn es in die Portfoliostruktur passt. Jedoch kann die Strategie, Liegenschaften zu erwerben, um diese für derartige Nutzungen auszurichten, insbesondere im heutigen Marktumfeld mit tiefen Renditen, zu Fehlentscheidungen ableiten. Vor allem, wenn die Mieteinnahmen beim Verkauf bereits auf Niveau der Marktmieten oder von möblierten Zimmervermietungen sind und diese nicht oder nur gering erhöht werden können. Wenn vor dem Erwerb keine Due Diligence gemacht wurde und sich herausstellt, dass die Objekte in einem baulich schlechten Zustand sind, der Kaufpreis auf verfälschten Daten beruht und die Bewirtschaftung des Portfolios zu einer Herausforderung wird, stellt sich die Frage, was unternommen werden muss. Denn das Ziel jedes Investors ist die Sicherung der Rentabilität, Sicherheit und Liquidität der Kapitalanlage.

Ziel

Die Arbeit geht von der Fragestellung aus, welche Methoden und Vorgehensweisen bei Liegenschaften angewendet werden müssen, die infolge des Zustand und der Nutzungsausrichtung hohe Leerstände aufweisen. Hiervon ausgehend gilt es abzuklären, welche Untersuchungen sowie Analysen gemacht werden müssen, um die Portfoliozeile zu erreichen. Des Weiteren muss wird auch geklärt, welche Informationen vorgängig beschafft und archiviert werden müssen. Im Weiteren soll verdeutlicht werden, welchen Mehrwert ein Datenarchiv und ein Portfolio Management schaffen können und wie ein funktionierendes Management Risiken minimieren und Chancen nutzen kann. Die Bewertung der einzelnen Liegenschaften hat zum Ziel, der Eigentümerschaft die Marktwerte der unterschiedlichen Nutzungen aufzuzeigen und die Differenzen zu den Schätzungen beim Erwerb zu verdeutlichen. Das zusammenfassende Ziel der Arbeit ist der Eigentümerschaft die bestmögliche Nutzung des Portfolios anhand konkreter Ergebnisse zu empfehlen und wie daraus eine langfristige Portfoliostrategie abgeleitet werden kann.

Vorgehen

Zu Beginn wird die Entstehung neuer Wohnformen erläutert, welchen Einfluss die Einwanderung darauf hatte und wie sich der Markt von möblierten Wohnungen und Einzelzimmern entwickelt haben. Ergänzend werden die Vor- und Nachteile dieser Nutzungsart gezeigt und welche Mieteinnahmen im Vergleich zu der konventionellen Wohnungsvermietung erwirtschaftet werden können. Anschliessend wird die Notwendigkeit eines Datenarchivs erklärt, welche eine grundlegende Voraussetzung für eine aktive Bewirtschaftung ist und welchen Mehrwert ein Portfolio Management für die Bestandsliegenschaften schaffen kann. Im vierten Kapitel beschäftigt sich die Arbeit mit der Analyse der einzelnen Liegenschaften in Bezug auf die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken. Im Zuge dieser Analysen werden von den Objekten bauliche Zustandsaufnahmen gemacht. Die Untersuchungen beinhalten auch die Analyse der Marktverhältnisse und die Entwicklung sowie Anforderungen der Nutzergruppen. Die Ergebnisse werden in einem strategischen Bericht zusammengeführt, um daraus die bestmögliche und nachhaltige Nutzung für das weitere Vorgehen zu definieren. In den Kapiteln 6 und 7 werden die wirtschaftlichen und nutzungsgemässen Erkenntnisse zusammengetragen und die Handlungsfelder des Portfolios aufgezeigt. Im achten Kapitel wird der Aufbau einer Bewertung und die Funktionsweise der DCF-Methode gezeigt. Anschliessend werden die möglichen Nutzungsvarianten Ist, Soll und Neuausrichtung der Liegenschaften mit der DCF-Methode bewertet, die Ergebnisse im Detail erläutert und gegenübergestellt. Das abschliessende Kapitel beinhaltet die Handlungsempfehlungen und die Schlussfolgerungen aus der Arbeit.

Erkenntnisse

Die Arbeit verdeutlicht die Wichtigkeit einer ganzheitlichen Analyse sowohl vor dem Kauf wie auch in der anschliessenden Bewirtschaftungsphase. Die Erkenntnis, dass nachträglich erkannte und aufgedeckte Missstände die Wirtschaftlichkeit eines Portfolios enorm beeinflussen können, wird mit der Arbeit erreicht und aufgezeigt. Die Arbeit verdeutlicht im Weiteren, welche Fehlerquellen mit einer aktiven Bewirtschaftung als untergeordneter Teilbereich des Portfolio Managements verhindert und das Portfolio nachhaltig ausgerichtet werden kann. Somit können auch die definierten Portfolioziele umgesetzt, Risiken erkannt und Chancen genutzt werden. Dies sichert zudem auch die Rentabilität und Liquidität der langfristigen Investition. Anhand der strategischen Analysen und Bewertungen wird deutlich, dass der Marktwert eines Portfolios, welche auf falschen Angaben beruht und ohne eingehende Abklärungen gemacht wurde, nachträglich nicht mehr oder nur bedingt korrigiert werden kann.