

Portfolio-Analysen



Heinz Fels

Definitionen

- Die Finanzwelt versteht unter Portfolio ein Bündel von Investitionen. Dem Aufbau eines Portfolios geht in der Regel eine umfangreiche Analyse voraus. **Ein Portfolio zu besitzen ist in der Regel Teil einer Strategie, die Risiken finanzieller Investitionen durch Streuung zu senken.**
- Eine **Analyse** ist eine systematische Untersuchung, bei der das untersuchte Objekt oder Subjekt in seine Bestandteile zerlegt wird und diese anschließend geordnet, untersucht und ausgewertet werden.
- **Basel II** bezeichnet die Gesamtheit der Eigenkapitalvorschriften, die vom Basler Ausschuss für Bankenaufsicht in den letzten Jahren vorgeschlagen wurden.

Genossenschaft

- 134 Häuser mit 530 WE; 146 Garagen
- Mitglieder: 1034
- 290 WE für Wohneigentümer und Vermieter
- Umsatzerlöse 2007: 2.132 T€
- Erlösschmälerung und Afa: 1,74 %
- Mitarbeiter:
- 2,5 Kauffrauen in Grundstücks- u. Wohnungswirt.
- 1 Azubi Immobilienkaufmann
- 1 Techniker
- 1 hauptberufliches Vorstandsmitglied

Einführung eines Portfolio-Managements

- Anforderung der finanzierenden Banken und Prüfungsverband
- Jahresabschluss mit erweiterte Angaben zum Risikomanagement, zur Beurteilung von Chancen und Risiken gefordert
- kaum sind neue Anforderungen formuliert, treten Berater und Dienstleister auf, die unser Bestes wollen, nämlich unser Geld
- Fragebogen der „Hypo Real Estate“ zum Rating diente uns als Checkliste
- eine Frage aus dem Fragebogen lautete:

Gibt es eine Objektportfolioanalyse?

- Angebote der Berater dienten uns als Arbeitsgrundlage

Vermietungserfolg

- Hausbewirtschaftungsbuch
zur Ermittlung des Deckungsbeitrages
- Leerstandsquote
- Leerstandsdauer
- Fluktuation

Daten lassen sich aus den
üblichen Auswertungen ermitteln!

Standortqualität

- **Beurteilung Nachbarschaft**

z.B. schlechtes Mieterklientel, sozialer Brennpunkt, beliebte Lage ...

- **Feststellung der Bebauung**

z.B. 2 Geschosse, Häuser mit 6 WE, 5 und mehr Geschosse ...

- **Beurteilung Wohnumfeld**

z.B. kein Grün in Hausnähe, gepflegte Außenanlagen ...

- **Feststellung Parkmöglichkeiten**

z.B. keine Parkraum, erschwerte Suche am Abend, ausreichend Parkpl. ...

- **Beurteilung Immission**

z.B. Lärm, Geruch, Dreck, Feststellung ob Mehrfachbelastung

- **Feststellung Infrastruktur**

z.B. Erreichbarkeit Einkaufsmöglichkeit, ÖPNV in gehbarere Entfernung ...

Objektstandard

- **Dach**
z.B. größere Schäden, Schäden am Belag, kleinere Mängel, mängelfrei ...
- **Fenster / Türen**
z.B. einfachverglast, häufig kleine Mängel, guter Zustand ...
- **Fassade**
z.B. aufsteigende Feuchtigkeit, kleiner Mängel, Anstrich erforderlich ...
- **Treppenhaus**
z.B. große Schäden, Reparaturaufwand, Optik beeinträchtigt, mängelfrei ...
- **Balkon**

z.B. Anteil mit Balkon unter 20 %, 20 – 50 %, 50 – 80 %, 100 %
- **Heizung**
z.B. Kohleöfen, Einzelheizter, unsanierte Heizzentralen, sanierte Heizanlagen ...
- **Bad**

z.B. Ölsockel, unsaniert, teilsaniert, modernisiert, neuwertig ...

Ergebnis Vermietungserfolg

Fokus auf 3 Objekte aus 1908, 1950, 1999

Skala für Punktvergabe:

0-10 = Niedrig; 11-15 = Mittel; 16-40 = Hoch

	Wertung	
Objekt 1, Oststraße 2 – 20	17,5	Hoch
Objekt 2, Wilhelmstraße 28/ Remigiusstraße 64, 66, 68	15,5	Hoch
Objekt 3, Hohlstraße 81	17,5	Hoch

Standortqualität – Objektstandard (*Neu: Energiebewertung*)

	Standort- qualität:	Objekt- standard:	<i>Energie- verbrauch:</i>
Obj.1	18 / Niedrig	25 / Niedrig	194 kWh/J
Obj. 2	30 / Mittel	48 / Hoch	105 kWh/J
Obj. 3	32 / Mittel	56 / Hoch	69 kWh/J

[3VEs.XLS](#)

Schlussbetrachtung

- Auswertung aus Daten der Hausbewirtschaftung und Technik fördert Austausch der Abteilungen
- Standortbewertung im Gedankenaustausch aller Beteiligten (Mitarbeiter + VS) und Bodenrichtwerte
- wesentlicher Baustein im Risikomanagement
- Planungshilfe für Modernisierung und Neubau

- Portfolioanalyse nur in Verbund mit:
- Quartiersbegehung durch den Vorstand
- Jährliches Brainstorming für Langfristplanung