

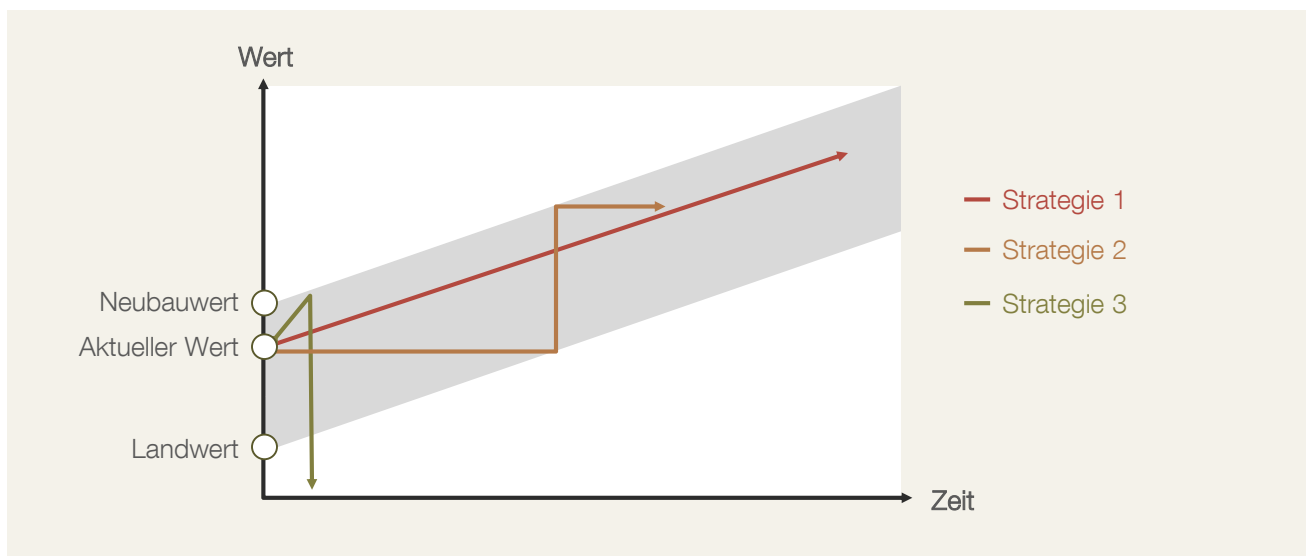


Immobilien Asset Management

Zur zielgerichteten Führung der Immobilien-Bewirtschafter, Baufachleuten und vieler weiterer Spezialisten ist eine faktenbasierte, robuste **Objektstrategie** (Liegenschaften-Entwicklungsplan) notwendig. Die beste Strategie führt dabei zum höchsten Wert der Liegenschaft («Highest and Best Use»).

Passt die bestmögliche Nutzung des Grundstückes nicht zur Anlage- und Portfoliostrategie des Eigentümers ist die Objektstrategie Grundlage möglicher Verkaufsaktivitäten. Umgekehrt sollte schon beim Einkauf geklärt werden, ob der Eigentümer in der Lage ist eine Liegenschaft ihrer bestmöglichen Nutzung zuzuführen («**Best Owner Principle**»).

Immobilien können gedanklich in ein nicht alterndes Grundstück und ein „Mauerwerk“ mit begrenzter Lebensdauer aufgeteilt werden. Die unternehmerische Kunst liegt darin, das alternde „Mauerwerk“ den sich ändernden Lagequalitäten und Marktbedürfnissen in sinnvollen Schritten anzupassen.



Der Erfolg am Mietermarkt bedeutet dabei weit mehr als die Aufrechterhaltung physischer Gebäudeeigenschaften. Es gilt immer wieder von Neuem einen in sich stimmigen Marketing-Mix aus den unterschiedlichsten Lage- und Objektqualitäten zu schaffen, der in seiner Gesamtheit für eine spezifische Zielgruppe konkurrierender Angebote überlegen ist.

Auf Basis der Objektstrategie wird ein detaillierter **Objektbusinessplan** für die relevanten Folgejahre entwickelt. Aus diesem lassen sich die konkreten Vorgaben zur Führung der operativen Dienstleister herleiten. Der Businessplan beinhaltet folgende Elemente:

- Zielgruppe / Positionierung
- Produkt-, Preis- und Absatzpolitik
- Plan-Erfolgsrechnung

Im Falle umfassender baulicher Massnahmen dient der Objektbusinessplan auch als Vorgabe für die Projektierung und Realisierung.