

Geschäftsfeld

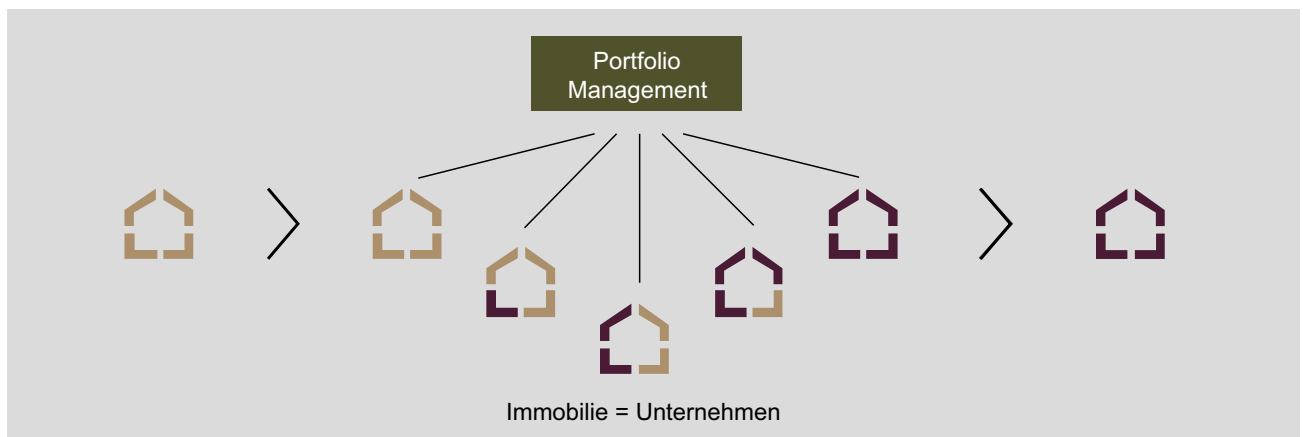
## Portfolio- und Asset Management

Wir entwickeln Ihr Liegenschaften-Portfolio, steuern Ein- und Verkaufsprozesse, führen die Immobilienbewirtschaftung und viele weitere Dienstleister. Nur das Ineinandergreifen analytischer, kreativer und umsetzungsorientierter Talente und ein eingespieltes Zusammenwirken unterschiedlicher Disziplinen ermöglichen nachhaltig herausragende Resultate.

### Portfoliomanagement

Die Portfoliostrategie führt das Bottom-up getriebene Asset Management und die Top-down entwickelte Anlagestrategie zusammen. Sie sichert Ihnen eine sinnvolle Diversifikation innerhalb der Immobilienanlagen und bildet die Grundlage aller Transaktions- und Entwicklungsaktivitäten.

Wir informieren alle Anspruchsgruppen stufengerecht und ermöglichen zeitgerechte Entscheidungen. Mit unserem Reporting können die Immobilien-Direktanlagen optimal in das übergeordnete Reporting integriert werden.



Das Management eines Portfolios von Liegenschaften entspricht in unserer Sichtweise dem Management eines Portfolios von Unternehmen – und folgt analogen Regeln.

### Vorteile des externen Portfoliomanagements

#### gegenüber dem internen Management

- Einsatz eines **multidisziplinären, eingespielten Teams** auch bei kleineren Portfoliogrößen
- **Flexibler Einsatz** personeller Ressourcen
- **Strukturiertere** Entscheidungsprozesse und klare Leistungsmessung
- Fokus aufs Kerngeschäft

#### gegenüber indirekten Anlagen

- Portfoliogröße und -zusammensetzung, Leverage und Ausschüttung werden **situationsgerecht gesteuert**
- **Kosten** für das Management des Anlagegefäßes und dessen Vertrieb fallen weg
- **Portfoliomanager** kann **gewechselt** werden; die Liegenschaften bleiben im Eigentum des Investors

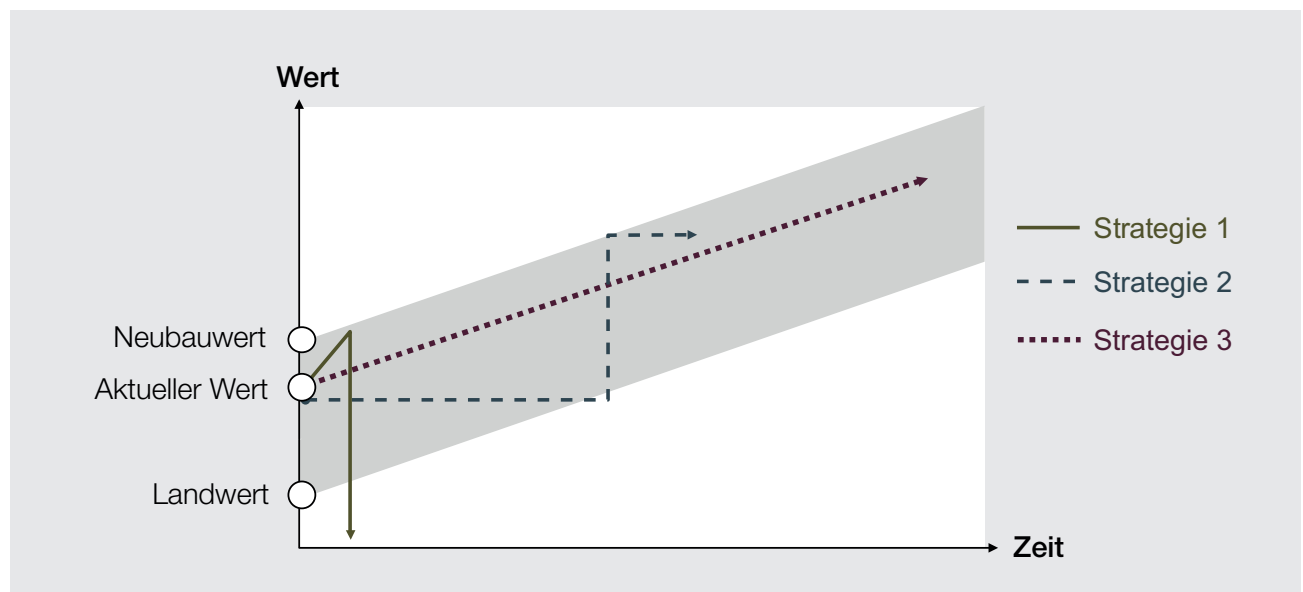
## Asset Management

Die Objektstrategie wird aus der Markt- und Objektanalyse hergeleitet und koordiniert alle wertschöpfenden Aktivitäten auf Objektebene. Die Strategie ergibt sich dabei nie allein aus der Analyse; das Ringen um eine kluge Strategie ist im Kern ein kreativer Prozess.

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. Die beste Strategie führt dabei zum höchsten Wert der Liegenschaft («Highest and Best Use»).

Der absolut beste Plan ist allerdings nicht mit Sicherheit identifizierbar. Um einen (relativ) besten Plan erkennen zu können, ist deshalb die Erarbeitung verschiedener Pläne (Szenarien) unumgänglich. Die Objektstrategie beinhaltet deshalb folgende Elemente:

- Strategische Handlungsalternativen (qualitativ und quantitativ dargestellt)
- Empfehlung einer Alternative und ein Vorschlag für das weitere Vorgehen



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

Jede Strategie ist aber nur so gut wie ihre Umsetzung. Auf Basis der Objektstrategie wird deshalb zur Führung der Bewirtschaftung und weiterer Dienstleister ein detaillierter Objektbusinessplan entwickelt. Der Businessplan beinhaltet folgende Elemente:

- **Positionierung:** Angebotswerte und Zielgruppe
- **Ziele für die Bewirtschaftung:** Produkt-, Preis- & Absatzpolitik; Finanzplanung

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