

Warum sich das Outsourcing des Technischen Asset Managements lohnen kann

Wie das Technische Asset Management (TAM) von großen Bestandsportfolios durch die Auslagerung an einen ökonomisch und technisch qualifizierten Dienstleister effizienter gestaltet werden kann, zum Nutzen der Eigentümer und zum Wohle der Mieter.

Das Technische Asset Management ist in diesem Zusammenhang als die Übernahme aller den technischen Bereich betreffenden strategischen und planerischen Aufgaben und deren Umsetzung für ein Portfolio von Wohn- oder Gewerbeimmobilien in enger Abstimmung mit und im Sinne des Bestandhalters zu verstehen. Diese äußerst komplexe Aufgabe an einen externen Dienstleister auszulagern erfordert ein hohes Maß an Vertrauen von Seiten des Auftraggebers und eine Partnerschaft auf Augenhöhe, wenn sie gelingen soll. Die Vorteile für den Auftraggeber liegen auf der Hand: Er wird bei der Budgetplanung und der Vergabe von Wartungs- und Instandhaltungs- und Revitalisierungsmaßnahmen deutlich entlastet und hat jederzeit den kompletten Überblick über geplante und laufende Projekte bei gleichzeitig maximaler Kostentransparenz und stets aktueller Datenlage.

Strategische Beratungsleistung mit technischer Expertise

Auf Seiten des Dienstleisters ist deshalb neben dem planerischen und technischen Know-how durch Architekten und Ingenieuren vor allem auch die Expertise versierter Immobilienökonomien gefragt. Denn nur bei einer engen Verknüpfung von technischem Wissen, einem ausgeprägten kaufmännischem Verständnis gepaart mit Umsetzungskompetenz wird der Eigentümer von diesem Leistungspaket profitieren. Damit positioniert sich das externe Technische Asset Management als Schnittstelle zwischen dem zuständigen Property-Management, weiteren Technikpartnern bis hin zum Facility-Management. „Wir verstehen das Technische Asset Management in erster Linie als strategische ökonomische Beratungsleistung, gepaart mit planerischer und technischer Expertise, die den Eigentümern von Bestandsportfolios einen substanziellen Mehrwert bieten soll“, erklärt Holger Wille, Geschäftsführer der REC Partners GmbH, die mittlerweile das Technische Asset Management für komplette Bestandsportfolios eines ihrer Kunden übernommen hat.

Außerordentlich komplexes Leistungspaket

Die Spannbreite der Aufgaben reicht dabei von der Erstellung des technischen Jahresbudgets, dem laufenden Controlling aller technischen Maßnahmen, der Koordination der Technikpartner über die Mitwirkung bei der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsplanung der Liegenschaften, gegebenenfalls bis hin zur Unterstützung im Verkaufsprozess. Dazu gehören unter anderem die Definition und Koordination von Capex- und TI-Maßnahmen sowie die entsprechenden Kosten-, Termin- und Qualitätskontrollen,

Pressekontakt:

Matthias Beiderbeck (matthias.beiderbeck@r-e-c.eu)
Tel.: +49 2238 540 92 77 / mobil: 0173-523 66 13

regelmäßiges Reporting, das Erstellen von Entscheidungsvorlagen oder das Nachhalten der Aktualisierung von Gebäudedokumentationen. Und dies alles in enger Kooperation mit dem bestehenden Property-, Regional- und Asset Management des Auftraggebers. Die Basis für die Übernahme des Technischen Asset Managements mit seinen vielfältigen Aufgaben stellt eine einmalige tiefgehende Einarbeitungs- und Vorbereitungsphase dar. Dabei geht es zunächst um die Aufstellung voraussichtlich anfallender Investitionsausgaben für Capex-Maßnahmen aus den gegebenenfalls vorliegenden technische Due Diligence. Sie umfasst zudem die Einarbeitung in die Gebäudezustände auf Grundlage bestehender Dokumentationen und einer Erstbegehung zum Kennenlernen der Liegenschaften. Darüber hinaus werden die Verpflichtungen geprüft, die sich aus den Mietverträgen hinsichtlich der Wartungs- und Reparaturarbeiten ergeben.

Gemeinsames Verständnis von Wirtschaftlichkeit

Im bisherigen Verfahren ist es üblich, dass die Asset Manager auf Eigentümerseite Aufträge, beispielsweise zur technischen Bewertung, Wartung oder Instandhaltung einzelner Objekte, an einen technischen Dienstleister vergeben. „Das führt jedoch häufig zu Missverständnissen, da Kaufleute und Techniker die entsprechenden Kosten ganz unterschiedlich bewerten, weil sie jeweils andere Interessen verfolgen“, weiß Holger Wille. „Zwar können Techniker die Kosten einzelner Maßnahmen beziffern, haben aber nicht das Gesamtportfolio und die strategische Planung des Eigentümers im Blick. Aber genau darum muss es bei der Auslagerung des Technischen Asset Managements an ein externes Dienstleistungsunternehmen gehen, wenn die Prozesse schneller und effizienter gestaltet werden sollen.“

Der menschliche Faktor

Das Outsourcing des Technische Asset Managements erfordert von dem entsprechenden Immobiliendienstleister ein hohes Maß an unternehmerischem Denken. Die dort handelnden Personen müssen über ein Selbstverständnis als Unternehmer, Techniker und Fondsmanager in einer Person verfügen. Sind diese Fähigkeiten entwickelt, werden Bestandshalter langfristig von den Leistungen profitieren. „Um diese Aufgabe möglichst konfliktfrei und effizient lösen zu können, müssen die beteiligten Akteure auf beiden Seiten jedoch auch menschlich zueinander passen“, ergänzt Wille. „Denn es geht um langlaufende Projekte im Bestand auf Basis einer langjährigen Strategie, die beide Partner gemeinsam verfolgen.“

Über REC Partners

Die REC Partners GmbH ist ein internationales Team von Ingenieuren, Architekten und Wirtschaftsexperten mit Niederlassungen in Berlin, Bochum, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln und Bukarest. Das Unternehmen hat in den vergangenen 15 Jahren Kunden in ganz Europa bei der Entwicklung, Steuerung und Verbesserung von Immobilienprojekten mit insgesamt mehr als 15 Millionen Quadratmeter unterstützt. REC Partners beschäftigt rund 80 Mitarbeiter in Deutschland und Rumänien.

Mehr Infos zu REC Partners: www.rec-partners.eu/de

Pressekontakt:

Matthias Beiderbeck (matthias.beiderbeck@r-e-c.eu)

Tel.: +49 2238 540 92 77 / mobil: 0173-523 66 13