
ZUR SACHE

Rationale Objektauswahl

Warum ist ein transparenter
und nachvollziehbarer
Einkaufsprozess von Vorteil?

Die Immobilienakquisition wird häufig als Kunst angesehen, die einer Analyse nicht zugänglich ist. Nach meiner Auffassung ist eine solche Haltung jedoch ein Zeichen für mangelnde Professionalität. Mancher Marktteilnehmer hat seine Ankaufskriterien und die jeweiligen Betriebsabläufe offenbar nicht so weit durchdacht, dass ein effizienter und nachprüfbarer, Kriterien folgender Akquisitionsprozess entwickelt werden konnte. Viele Einkäufer argumentieren, dass Immobilieninvestitionen zu komplex und von Fall zu Fall



Einar Skjerven
ist Geschäftsführer der
Industriefinans
Real Estate
GmbH.

zu verschieden sind, um eine schematische Herangehensweise zu entwickeln. Sie verweisen auf ihr Bauchgefühl. Ein erfahrener Akquisiteur – so die weitverbreitete Auffassung – kann nach der Lektüre des Exposé oder spätestens nach der Besichtigung über einen möglichen Ankauf entscheiden.

Mit dem Verzicht auf eine rationale Objektauswahl verwandelt sich ein wichtiger Vorteil einer Immobilieninvestition jedoch in einen entscheidenden Wettbewerbsnachteil. Zwar kann anders als bei Wertpapieren auf die sichtbaren Eigenschaften des greifbaren Objektes verwiesen werden. Kunden und Banken wünschen aber oft darüber hinaus einen objektiven Vergleich mit Alternativangeboten, wie er bei Aktieninvestitionen üblich ist. Die dafür erforderlichen Daten stehen bei einer unsystematischen Marktbeobachtung jedoch meist nicht zur Verfügung. Außerdem vermag ein Einkäufer, der sich in erster Linie auf seine persönliche Erfahrung und sein Bauchgefühl verlässt, nur einen begrenzten Ausschnitt des verfügbaren Angebotes zu sichten, so dass die besten Immobilien oft gar nicht oder zu spät berücksichtigt werden. Das heißt, wer künftig im Wettbewerb um gute Objekte und Kunden bestehen will, sollte seinen Ankauf möglichst rational und effizient gestalten – und kein Geheimnis um das Zustandekommen wichtiger Investitionsentscheidungen machen.