

INTERVIEW ZUM ASSET MANAGEMENT DER DFI GRUPPE MIT **TORSTEN GALLE,** **PROKURIST DER DFI GRUPPE**



Torsten Galle
Prokurist

Herr Galle, Sie sind bei der DFI Gruppe für die Verwaltung der erworbenen Wohnhäuser des DFI Wohnen 1 zuständig. Was genau tun Sie als verantwortlicher Asset Manager?

Gleich zu Beginn, wenn Immobilienangebote geprüft werden, schaue ich mir mit den Kollegen vor Ort und aufgrund der Gutachteraussagen die dazu gehörigen aus meiner Sicht sehr entscheidenden Kennziffern an: Zustand des Gebäudes mit einem überschaubaren Instandhaltungsaufwand, bisherige Verwaltung und Mieterschaft. Denn beim Kauf eines Hauses helfen viele Exceltabellen nur bedingt. Man muss sich das Objekt ansehen und ein Gefühl dafür entwickeln.

Auch wenn das Haus unschlagbar günstig zu haben wäre?

Klar, auch dann. Ein toller Kaufpreisfaktor allein genügt nicht, Häuser mit zu großem Aufwand lehnen wir als Asset Management ab, da diese zu viel Kapazitäten aller

Beteiligten binden würden. Wir kaufen auch zum Beispiel nicht an Brennpunkten ein und schauen uns die Mieterschaft an. Der zuständige Hausmeister ist bei unseren Begehungen dabei, und unabhängig davon gehen wir durchs Gebäude, treffen auf Mieter, man redet miteinander und verschafft sich einen Eindruck.

Worin liegt dann das Potenzial eines Hauses?

Sinnvolle Sanierungen in einem überschaubaren Maß, stringente Vermietung, schnelle und nachhaltige Wiedervermietung sowie die Senkung von Betriebskosten.

Gerade letztere sind für mich ein ganz wichtiger Hebel, denn hier gibt es nach meiner jahrzehntelangen Erfahrung stets deutliche Verbesserungsmöglichkeiten. Wir treffen zu einem nicht unwesentlichen Teil auf moderate Kaltmieten und hohe Nebenkosten. An die Nebenkosten müssen wir im Interesse der Mieter und der Anleger ran, da für jeden Mieter nur die Bruttowarmmiete zählt. Einsparungen in den Nebenkosten geben uns Spielräume in der für die Anleger entscheidenden Nettokaltmiete.

Auf welche Weise?

Zum Beispiel durch den Einbau von Wasseruhren, Überprüfung des Brenners der Heizanlage, Austausch von alten, undichten Fenstern gegen moderne und die Prüfung der Gebäudehülle. Gerade die beiden letztgenannten Punkte

sind zudem wichtig, den CO2 Ausstoß eines Gebäudes zu senken. Vertragsoptimierungen sind außerdem ein wesentlicher Hebel bei der Reduzierung von Nebenkosten. Hier liegen zum Teil Uraltverträge vor, die es an aktuelle Gegebenheiten anzupassen gilt. Bei Begehungen findet man Kellernutzungen ohne Mietvertrag oder eine Garage, die man nur von Bauschutt befreien muss um sie zu vermieten. In fast jedem Objekt finden sich solche Potenziale.

Wo haben Sie bisher für den DFI Wohnen 1 eingekauft?

Wir haben 11 Immobilien in Remscheid, Bochum und Berlin erworben (Stand 20.06.2022). Allen gemeinsam ist ein guter baulicher Zustand, so dass sich Sanierungen absolut in Grenzen halten. Was in der gegenwärtigen Zeit hoher Baustoffpreise und fehlender Handwerker der Rendite des Fonds zuträglich ist.

Und mit welchem Volumen?

269 Wohnungen für ca. 42.560 Mio. Euro Kaufpreis inkl. Erhaltungsaufwand. Plus 13 Gewerbeeinheiten sowie 100 Garagen und Stellplätze. Der Kaufpreis beträgt 2.001 Euro/m².*

Wie verwalten Sie?

Wir sind bestrebt, alle Objekte eines Fonds bei einer Verwaltung zu zentralisieren, um ein einheitliches Reporting sicherzustellen. Sofern wir eine außerordentlich gute Verwaltung bei einem angekauften

Objekt vorfinden, sind wir bestrebt, diese zu übernehmen und die Mietbuchhaltung über unsere „Hauptverwaltung“ abzubilden. So stellen wir ein einheitliches Zahlennetzwerk sicher. Für unseren DFI Wohnen 1 und die Folgefonds haben wir uns für die renommierte Firma Virides Real Estate GmbH in Berlin entschieden, die alle Anforderungen an eine moderne Hausverwaltung erfüllt und deren Verantwortliche wir aus jahrelanger Zusammenarbeit kennen.

Was kann die Virides?

Die Virides nutzt als berichtender Dienstleister ein modernes EDV-System, mit dem die Eckdaten des Gebäudes und die Mieterschaft so erfasst werden, dass die entsprechenden Daten zum einen sukzessive an die sich stetig verändernden Erfordernisse moderner Wohnungswirtschaft angepasst werden können. Mit dem Ziel ein standardisiertes Reporting zu entwickeln. Zum anderen ist eine gute Verwaltung für uns als DFI Gruppe und unsere Wohnimmobilienfonds ein entscheidender Zukunftswert: Wenn die Mieter mit dieser Verwaltung positive Erfahrungen machen, sind sie zufrieden. Zufriedene Mieter bleiben in ihren Wohnungen wohnen und zahlen pünktlich ihre Miete.

Was zeichnet einen guten Verwalter aus?

Verwalter müssen sich technisch auskennen, Menschenkenntnis ist wichtig und Verhandlungsgeschick im Umgang mit Handwerkern ist auch hilfreich.

Wir als Asset Manager suchen und verpflichten für Sanierungen nicht 10 verschiedene Firmen/Gewerke, das ist unter den heutigen Bedingungen im Bestand nicht zu koordinieren und jede Sanierung würde sich unendlich in die Länge ziehen. Unsere Favoriten sind mittelständische, vor Ort ansässige Unternehmen, die die Mehrzahl der Arbeiten mit eigenen Handwerkern abdecken können, so dass wir nur für spezielle Gewerke Spezialisten beauftragen müssen.

Problematisch ist derzeit für alle Handwerksfirmen die Materialknappheit, die für die Firmen zu enormem organisatorischem Mehraufwand führt und sich in den aufgerufenen Preisen widerspiegelt.

Was wünscht sich ein Mieter heute von seiner Mietwohnung?

Dazu kann ich den Inhaber der Firma Virides, Herrn Weise, zitieren: Die Wohnung soll einen guten Erhaltungszustand haben, mit vernünftiger Dämmung und moderner Heizung ausgestattet sein, ein guter Internetzugang ist sehr wichtig, Stauraum im Keller oder auf dem Dachboden wird benötigt und ein Stellplatz in der Nähe wäre von Vorteil.

Außerdem zählt, dass auftretende Probleme von der Verwaltung schnell geklärt werden. Mieter erwarten zu Recht, dass eine Hausverwaltung für sie da ist.

Worauf zielt Ihre Arbeit während der 5 bis 8-jährigen Laufzeit des DFI Wohnen 1 ab?

Wie schon beschrieben: Auf eine

zufriedene Mieterschaft. Und um darüber hinaus eine Immobilie gut zu entwickeln, ist es wichtig, ihr Erscheinungsbild zu verbessern. Mit Unterstützung der Firma Virides ordnen wir die Entwicklung einer Immobilie der strategischen Entwicklung des gesamten Fonds zu und prüfen laufend, was zu tun ist, um am Ende ein gutes Verkaufsergebnis des gesamten Portfolios des Fonds für unsere Anleger zu erzielen. In der Haltephase ist die Erzielung eines ordentlichen Cash flows entscheidend. Hier gilt es, alle Stellschrauben an der Kosten- und Erlösseite ständig nachzujustieren.

Macht Ihnen das Asset Management auch unter den heutigen, erschwerten Bedingungen unverändert Freude?

Ja, es ist meine Leidenschaft, ich kann mir nichts Interessanteres vorstellen.

* Die angegebenen Portfoliodaten beziehen sich auf den Stichtag des Ankaufs. Diese Zahlen, insbesondere der Vermietungsstand, sind im Rahmen der laufenden Immobilienbewirtschaftung stetigen Änderungen unterworfen. Die konkreten Portfoliodaten zum Zeitpunkt der Übergabe dieser Investitionsinformation können daher von den Daten per Ankaufsdatum abweichen.