



K U ß M A N N

Kapital- und Portfoliomanagement
für Immobilienvermögen

IMMOBILIEN-TRANSAKTIONEN RATING-VORBEREITUNG

RESTRUKTURIERUNG KAPITALKOSTENOPTIMIERUNG

FINANZIERUNG IMMOBILIEN-PORTFOLIOMANAGEMENT



M

it der Umsetzung von Basel II und der Umstellung auf IAS stehen alle Immobilien-eigentümer und -unternehmen vor der Herausforderung, sich gegenüber Kapitalgebern positiv zu präsentieren. Um einen langfristigen Kapitalzugang zu sichern, gilt es schon heute, Transparenz und Vertrauen gegenüber Banken und Investoren zu schaffen.

Wir stellen für Sie die Verbindung zwischen Immobilien und Kapital her. Die Kernleistung unseres Unternehmens besteht darin, das eigentliche Immobiliengeschäft mit modernen Finanzierungs- und Beteiligungsstrategien zu verbinden.

UNSER TÄTIGKEITSFELD

- Analyse, Aufbereitung und Bewertung des Immobilienportfolios nach nationalen und internationalen Maßstäben (IAS) zur Schaffung der notwendigen Transparenz für Finanzierungen, Beteiligungen, Kauf- und Verkaufstransaktionen und Erbfolgen
- Vorbereitung auf interne und externe Ratings auf Grund der Beschlussvorlage Basel II
- Risikomanagement durch gezielte Gestaltung des Cashflows der einzelnen Immobilienobjekte
- Wertsteigerung des Immobilienportfolios durch Optimierung der Passivseite und der Kapitalkosten mit Hilfe geeigneter Finanzierungs-, Beteiligungs- und Zinsinstrumente
- Beratung in den Bereichen Corporate Real Estate Finance und Real Estate M & A
- Begleitung und Vermittlung von maßgeschneiderten Finanzierungen und Beteiligungen für Immobilienportfolios und Einzelprojekte
- Optimierung, gegebenenfalls Restrukturierung des Immobilienportfolios
- Langfristiges Immobilien-Portfoliomanagement



IHRE PLUSPUNKTE

- Ihr Unternehmen ist schneller in der Lage, Kapital am Anlagemarkt zu akquirieren.
- Potenzielle Kapitalgeber können eine fundierte Anlageentscheidung unter Rendite- und Risikogesichtspunkten treffen.
- Die Strukturierung und Analyse der Kapital- und Anlagenseite erleichtert Ihnen einen Verkauf des Gesamt- oder eines Teilportfolios.
- Ihr Unternehmen kann vor dem Rating durch Banken verbessernde Maßnahmen zur Bonitäts-einstufung ergreifen.
- Die zukünftige Wertentwicklung Ihres Portfolios wird transparent und steuerbar.
- Wir bringen die notwendigen und richtigen Immobilien-Dienstleister zusammen und bündeln so Kompetenz.
- Kontakte zu verschiedenen Spezialkreditinstituten und die Kenntnisse der angebotenen Finanzierungsinstrumente ermöglichen uns eine optimale Auswahl und Abstimmung auf Ihre Bedürfnisse.
- Wir unterstützen Sie beim Immobilien-Portfoliomanagement und der Restrukturierung Ihres Immobilien-Bestandes durch Fakten und Kreativität.

UNSERE PHILOSOPHIE

Wir verstehen uns als Managementgesellschaft und werden für operative Teilaufgaben je nach Bedarf auf ein bestehendes Netzwerk von Immobilien-Dienstleistern und spezialisierten Kreditinstituten zurückgreifen. Durch diese Koordinationsfunktion erreichen wir eine hohe Effizienz der einzusetzenden Ressourcen.

Für eine exakte und reibungslose Analyse arbeiten wir mit einem professionellen EDV-Tool und schaffen für Sie und Ihre Kapitalgeber somit ein bestmögliches Maß an Transparenz.

Bei der Erfüllung unserer Aufgaben legen wir besonderen Wert auf die Zusammenarbeit mit Ihren Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern.

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit Ihnen.

KUBMANN
Kapital- und Portfoliomanagement
für Immobilienvermögen

Fiktives Beispiel für Cashflow-Steuerung anhand der Kennzahl DSCR (Debt Service Coverage Ratio)

Gebäude	Kaufpreis/ Investitionsvolumen in €	Mieteinnahmen pro Jahr in €	Fremdkapitalanteil in %	Kapitaldienst in %	DSCR vor Optimierung in %	DSCR nach Optimierung in %
Objekt Köln	4.563.000	280.000	90	8,0	85	127
Objekt Essen	934.000	52.000	60	7,5	124	130
Objekt Bonn	14.526.000	830.000	75	8,0	95	123
Objekt Berlin	1.875.000	115.000	60	6,5	157	160
Objekt Dresden	9.865.000	540.000	80	7,5	91	127
Objekt Hamburg	2.259.000	225.900	70	8,4	170	175
GESAMTPORTFOLIO	34.022.000	2.042.900	70	7,7	123	139



PORTRAIT DES FIRMENINHABERS

Nach abgeschlossener Ausbildung zum Bankkaufmann studierte **FRIEDHELM KUBBMANN** an der Westfälischen Wilhelms Universität in Münster Betriebswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Finanzen und Wirtschaftsprüfung. Bis zur Gründung dieses Unternehmens war er 10 Jahre in einer börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaft tätig, u. a. als Vorstandsassistent, Gesamtprokurist der Holding und Geschäftsführer in mehreren Beteiligungsgesellschaften. In diesen Funktionen erwarb er umfassendes Immobilien-Know How, insbesondere in den Bereichen Jahresabschluss, Controlling, Finanzen, Beteiligungs-, Sanierungs- und Portfoliomanagement.

KUBBMANN
Kapital- und Portfoliomanagement
für Immobilienvermögen

Kaiser-Wilhelm-Ring 27-29
50672 Köln

Tel.: +49 (0) 22 1 - 880 7566
Fax: +49 (0) 22 1 - 880 7567

info@kussmann-partner.de
www.kussmann-partner.de