

# **speedikon FM bei einem ungarischen Immobilienfonds**

## **Erfahrungen, Ziele und Nutzen**

**Andras Mako  
Bereichsleiter FM  
Raiffeisen Ingatlan Rt.**

## Inhalt

- Raiffeisen Ingatlan Rt stellt sich vor
- Besondere Eigenschaften des Immobilienmarktes in Ungarn
- Allgemeines über die Immobilienfonds in Ungarn
- Organisationsstruktur
- Erwartungen des Auftraggebers
- Nutzen des CAFMs
- Optimierungschancen

## Unsere Geschäftsgebiete

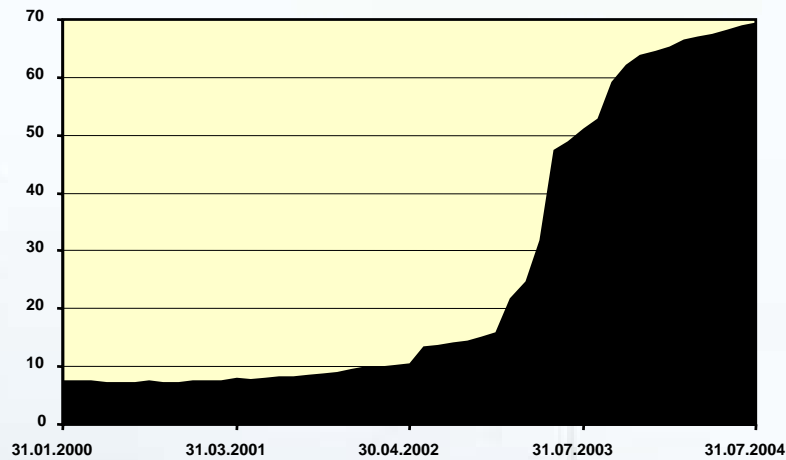
- Immobilienleasing
- Immobilienentwicklung „built to suit“
- Facility Management
- Schätzunggutachten und Beratung für die Bankkunden

## **Die besonderen Eigenschaften des ungarischen Immobilienmarktes**

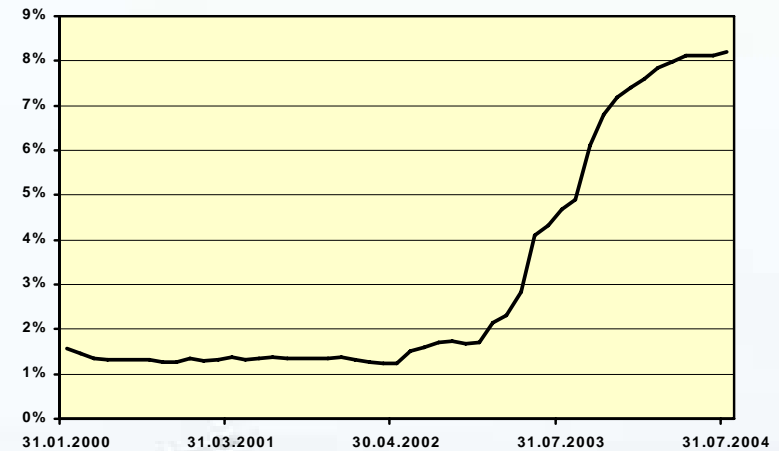
- **Entwicklungsmarkt, Zahl der erhältlichen Produkte begrenzt**
- **Begrenzte Markttransparenz (keine verlässliche Statistiken)**
- **Transaktionsprobleme durch unverlässliche Grundbuchsregistrierung**
- **Höhere Renditen als in den alten EU Ländern (9-15%)**
- **Doppeltwährungssystem: Mietverträge in Euro, Betriebskosten in HUF**
- **Professionelles FM ist noch keine Selbstverständlichkeit**

# Ungarische Immobilienfonds Marktdaten

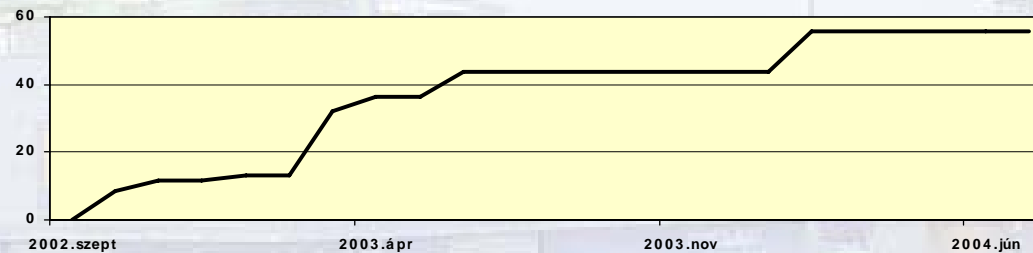
Vermögen in Milliarden Huf



Anteil der Immobilienfonds



Mietfläche des Raiffeisen Fonds

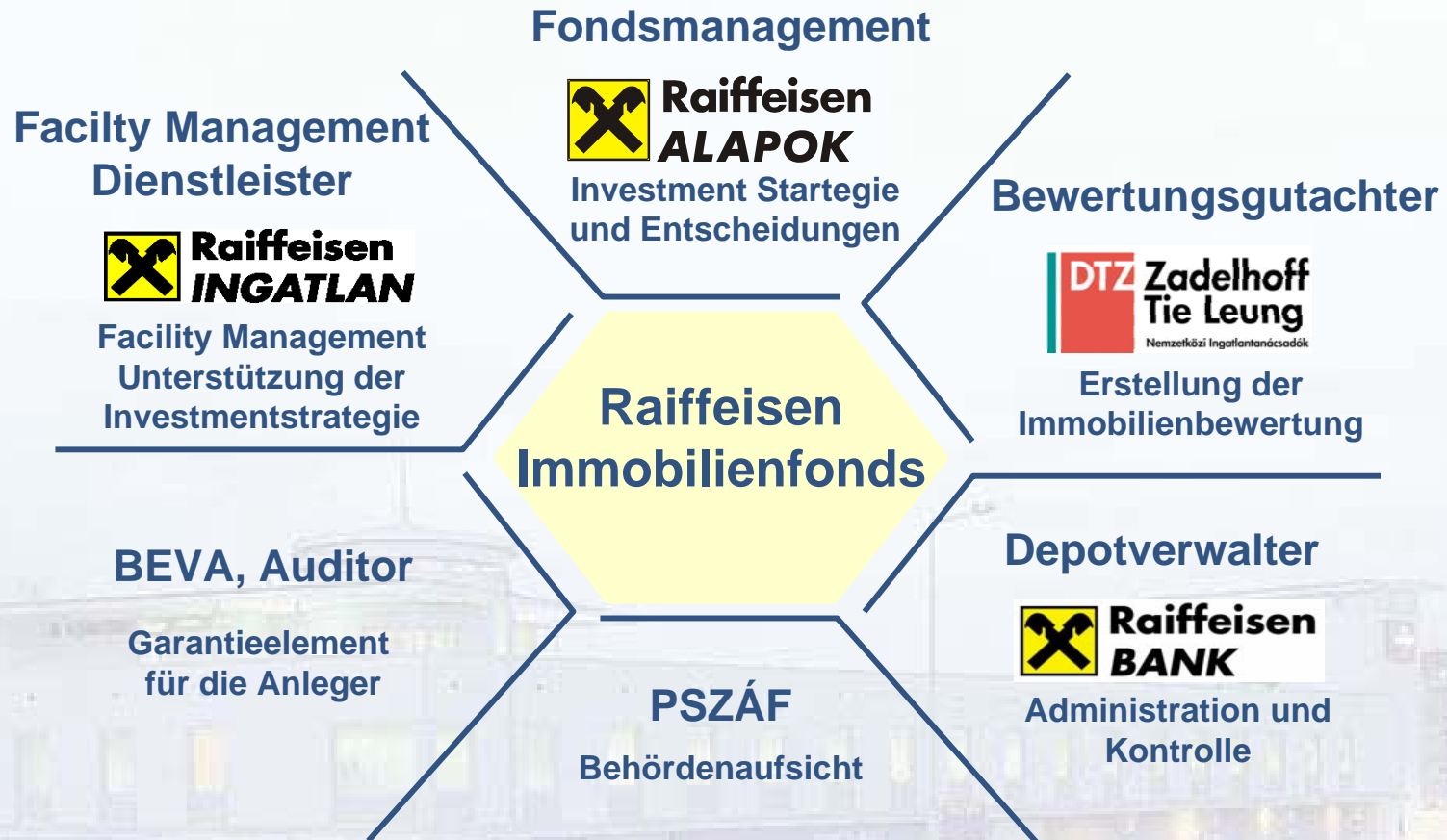


Quelle: BAMOSZ, Raiffeisen Csoport

## Investment Strategie

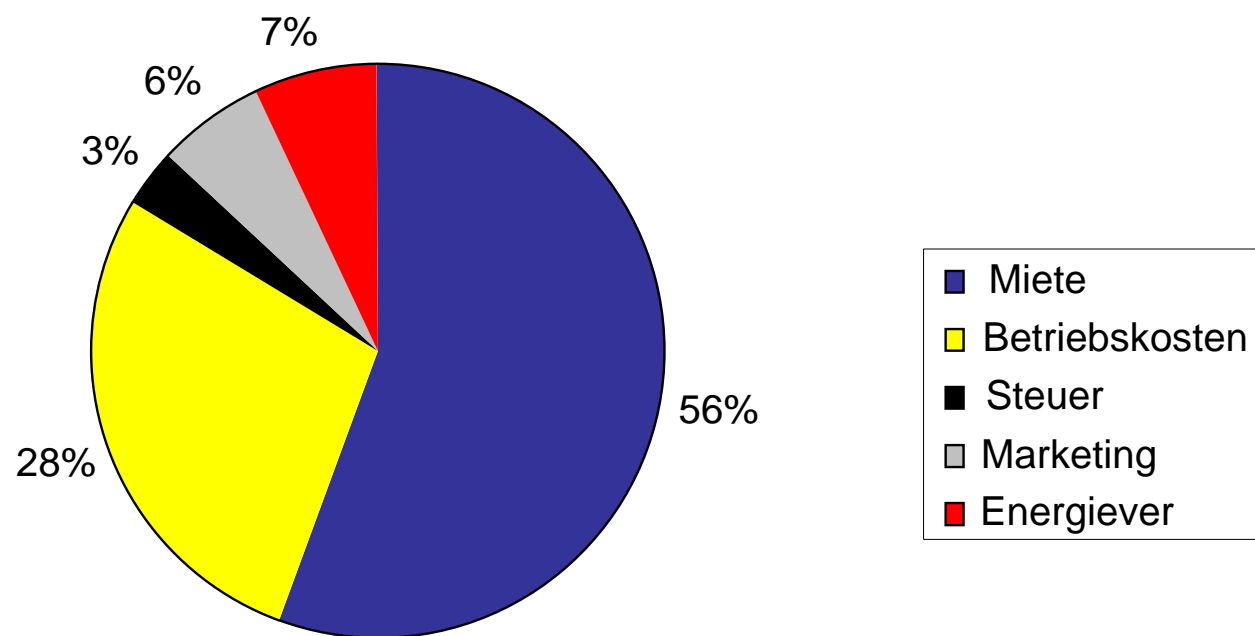
- Nur inländische Immobilien
- Vermietete Immobilien mit möglichst sicheren Mieteinnahmen
- Renditenerwartung 11-14% (Basiszinssatz der UNB 11%)
- Volle FM Dienstleistung oder FRI Immobilien

# Organisation des Fonds



## Die Erwartungen des Fondsmanagements gegenüber dem FM

- **Sicherung der Ertragsfähigkeit der Immobilien**
- **Erledigung aller technischen Dienstleistungen bezüglich der Instandhaltung und Betrieb der Immobilien**
- **Abwicklung der Mieten- und Betriebskostenverrechnung sowie der Mahnungen, Minimierung der Außenstände**
- **Sicherung der gesetzlichen Anforderungen vor allem betreffend der Anforderungen seitens der Bankenaufsichtsbehörde**
- **Beratung und Unterstützung der Investmentstrategie vom Gesichtspunkt des FMs**



## Die wichtigsten Funktionen

- **Effizientes Portfoliomanagement**
- **Grundbuchsdaten**
- **Datenbank und Bearbeitung technischer Daten der Immobilien**
- **Flächenmanagement, Management der Mietverträge**
- **Datenmanagement für die Versicherung**
- **Instandhaltung**
- **Lieferantenmanagement**
- **Budgeting**

## Optimierungschancen

- Implementierung der Pläne (Baupläne entsprechen nicht immer der Ausführung)
- Die Einordnung der Raumflächen (DIN 277) mehr Flexibilität
- Doppelte Währung in der Abrechnung
- Instandhaltungsmodul: Einheitspreis mit mehr als 2 Stellen nach dem Komma