



# Real Estate Asset Management.

Strategisches und ergebnisorientiertes Immobilienmanagement ist dann erfolgreich, wenn durch aktive Planung, Steuerung und Umsetzung der Immobilienwert gesichert respektive gesteigert wird. Die Arbeit im Asset Management ist abwechslungsreich und dynamisch. Der Fokus liegt neben der Projektentwicklung auf dem Management von Bestandsimmobilien. Das Interesse an der Immobilie und den Menschen sowie die Leidenschaft für die tägliche Arbeit sind wesentliche Voraussetzungen.

Nicola Menzel de Trunzo, Senior Asset Managerin bei der Catella Real Estate AG erzählt über den Einstieg, Arbeitsalltag und notwendige Eigenschaften im Assetmanagement.

## Interview mit Nicola Menzel de Trunzo



**Nicola Menzel de Trunzo ist Senior Asset Managerin der Catella Real Estate AG und besitzt langjährige Erfahrung im aktiven Management von Immobilien und Kapitalanlagen. Davor hat sie die Asset und Vermietungs-Management Abteilungen einiger Unternehmen im Großraum München aufgebaut.**

**Frau Menzel de Trunzo ist in der Branche und in ihrer Wahlheimat München sehr eng vernetzt und stets nah bei den Kunden: Eigentümer, Mieter oder Dienstleister, welche täglich operative Aufgaben in ihren gemanagten Immobilien durchführen und dadurch einen wichtigen Beitrag zur Bestandsoptimierung leisten.**

**Sie sind heute Asset Managerin eines großen internationalen Konzerns. Was ist ihr akademischer Hintergrund und wie sind Sie eigentlich zur Asset Managerin geworden?**

Bereits während meines Studiums der Wirtschaftsgeographie an der TU München hat sich mein Interesse für Projektentwicklung, Raumplanung und Stadtteilentwicklung verstärkt. Nach weiteren Studien in Münster und einem Auslandsaufenthalt in Spanien habe ich die Diplomarbeit zum Thema Revitalisierung von Brachflächen geschrieben und erfolgreich zur Diplom-Geografin abgeschlossen. Erste praktische Erfahrungen habe ich nach dem Studium im Bereich Vertrieb, Vermietung und Research gesammelt. Neben beruflichen Stationen bei Colliers Schauer & Schöll und PATRIZIA konnte ich umfangreiche Kenntnisse in Unternehmen sammeln, die für vermögende Privatleute strategisch in Immobilien investiert und diese gemanagt haben. Begriffe wie Family Offices und Asset Management waren um das Jahr 2002 weitaus noch nicht so geläufig wie heute. In diesen Unternehmen baute ich die jeweilige Asset-Management-Abteilung auf, konnte Strukturen schaffen und langfristige Investitionspläne entwickeln. Parallel habe ich berufsbegleitend das Intensivstudium Real Estate Asset Management an der IREIBS absolviert. Mir war und ist es bis heute sehr wichtig, nah an der Immobilie, den Mietern und sonstigen Akteuren zu sein.

**Die gif hat mit ihren „Berufsbildern der Immobilienwirtschaft“ Jobprofile entwickelt und Leistungsstandards definiert. Wie sieht die Praxis aus? Was muss Ihrer Meinung nach ein guter Asset Manager mitbringen?**

Eine wichtigste Eigenschaft ist das Interesse an der Immobilie und den Menschen, die darin täglich wohnen, arbeiten und leben. Wertschöpfendes Asset Management funktioniert dann gut, wenn man nah an der Immobilie ist, proaktiv handelt und lösungsorientiert denkt. Grundlegende immobilienwirtschaftliche Kenntnisse, ein gutes Gespür für Möglichkeiten und Potenziale sowie fachliches Wissen - insbesondere im Bereich Mietrecht - sind wichtige Fähigkeiten, die ein guter Asset Manager mitbringen sollte. Wir bei Catella legen sehr viel Wert auf lokale Präsenz, Kenntnis und Vernetzung auf den Märkten, in denen wir tätig sind. Zudem sind Soft Skills wie Kollegialität, Can-Do-Mentalität, Kommunikationsstärke, Verhandlungs- und Durchsetzungsfähigkeit wichtige Eigenschaften. Neben unternehmerischem Denken und Teamfähigkeit müssen gute Asset Manager den Mut haben, Verantwortung zu übernehmen und Entscheidungen zu treffen. Schließlich ist man als Asset Manager einer Fondsgesellschaft treuhänderischer Eigentümervertreter. Diese oder ähnliche Eigenschaften eröffnen vielfältige Entwicklungs- und Karrieremöglichkeiten im Assetmanagement.

## Wie hat sich das Berufsbild Asset Management im Laufe der letzten 10 Jahre für Sie persönlich verändert?

Die Immobilienwirtschaft allgemein und insbesondere das Asset Management sind viel professioneller aufgestellt als noch vor einigen Jahren. Begriffe wie Real Estate Portfolio oder Asset Management waren um das Jahr 2002 weitaus noch nicht so geläufig wie heute. Die Kernaufgaben waren aber auch damals relativ ähnlich. Das Asset Management von heute ist dynamisch, anspruchsvoll und zunehmend international. Aktives Immobilienmanagement stellt den Menschen heute deutlich stärker in den Mittelpunkt. Zudem sind Anforderungen und Wünsche der Mieter gestiegen und Immobilien heute komplexer als noch vor einigen Jahren. Durch zunehmende Dokumentations- und Reportinganforderungen sowie die derzeitige Entwicklung im Bereich Digitales Immobilienmanagement ist umfangreiches Wissen und kontinuierliches Lernen sehr wichtig.

## Welche Entwicklungen prägen in Zukunft das Asset Management?

Digitalisierung, Professionalisierung und proaktives Handeln prägen auch in Zukunft das Asset Management. Der dynamische Wandel von Immobilienmärkten und Nutzeransprüchen erfordert ein aktives Asset Management, um auch in Zeiten von Risiko und Unsicherheit besser auf veränderliche Rahmenbedingungen reagieren zu können. Wir bei Catella Real Estate verfolgen seit längerem einen nachhaltigen Investitionsansatz, um für unvorhergesehene Ereignisse sensibilisiert zu sein. Insbesondere neue Technologien prägen das digitale Asset Management der Zukunft. Wir sprechen derzeit noch nicht von künstlicher Intelligenz (KI) in der breiten Anwendung. Für zahlreiche Unternehmen und auch bei Catella sind Excel-Spreadsheets weiterhin täglich im Einsatz.

## Wie verändert die Digitalisierung das Berufsbild des Asset Managers? Was sind wichtige Skills?

Wie erleben derzeit einen dynamischen digitalen Wandel in der Immobilienwirtschaft. Digitale Innovationen im Dokumentenmanagement und der Datenanalyse mit KI

verbreiten sich rasant. Zum einen bestimmen zunehmende Reportinganforderungen die Immobiliendokumentation. Zum anderen steigen Daten- und Dokumentenmengen und müssen strukturiert gespeichert und aufbereitet werden. Bei Catella nutzen wir SAP und Excel-basierte Cashflow-Berechnungen. Wichtig ist, dass Mitarbeiter die zugrundeliegenden Annahmen und Berechnungen nachvollziehen können und der Austausch von Daten vereinheitlicht und vereinfacht wird. Als Asset Manager müssen wir zunehmend digitale Kompetenzen erwerben. Nicht jeder muss in der Lage sein zu programmieren. Es geht um ein grundlegendes technisches Verständnis und die Fähigkeit, die Systeme und Berechnungsschritte zu verstehen. Wir müssen uns der Digitalisierung mit Neugierde und kritischen Fragen stellen. Bei Catella haben wir bereichsübergreifend ein Mentorenprogramm, an dem ein Senior und ein Junior als Tandem agieren. Die Kombination aus langjähriger Erfahrung und junger Nachwuchskraft mit digitaler Affinität passt ganz gut.

## Wie rekrutieren Sie aktuell den Assetmanagement-Nachwuchs?

Sehr gute Erfahrungen haben wir in allen Bereichen bisher mit Berufseinsteigern gemacht, die ein Praktikum oder Werkstudententätigkeit bei Catella absolviert haben. Empfehlen sich Kandidierende, passen Sie menschlich und fachlich ins Team und bringen Sie die Begeisterung für die Stelle und die Ziele des Unternehmens mit? Dann können sie bei uns Karriere machen. Möglich ist der Direkteinstieg oder eine Trainee-Stelle. Zudem ist das Netzwerk wichtig, die Aktivität in Verbänden wie der gif und auch die Präsenz auf Karrieremessen, um mit Bewerbern in Kontakt zu treten.

## Wie sieht der Arbeitstag eines Asset Managers aus?

Die tägliche Arbeit ist sehr abwechslungsreich, dynamisch und kein Tag gleicht dem anderen. Die Immobilie „lebt“ und erfordert flexibles und agiles Handeln. Am Tagesbeginn checke ich die E-Mail-Eingänge, da mich regelmäßig Post von Anwälten, Architekten und Dienstleistern wie Hausverwaltung zur Rechnungsfreigabe oder mit sonstigen Anfragen erreicht. Das Tagesgeschäft beinhaltet die Aufbereitung von Anfragen und Unterlagen sowie die Prüfung von Miet- und Reportingunterlagen,

die Erstellung von Mietverträgen und Wirtschaftsplänen sowie die Vorbereitung und Durchführung von Vertragsverhandlungen. Wesentliche Aufgaben, welche auch die gif-Berufsbilder beschreiben, sind die laufende Analyse und Bewertung der Immobilien, die Kommunikation mit Hausverwaltungen, Property Managern, Maklern, Rechtsanwälten, Architekten und Kollegen anderer Abteilungen wie z. B. Portfoliomanagement, Akquise, Buchhaltung, die Steuerung und Führung von weiteren Dienstleistern sowie die Entwicklung von Strategien zur Bestandsoptimierung. Kommunikationsstärke und Verhandlungsgeschick sind hierbei wichtige Eigenschaften, die täglich gebraucht werden. Neben den üblichen Bürozeiten ist auch eine gewisse Reisetätigkeit erforderlich. Regelmäßig haben wir Termine zu verschiedenen aktuellen oder künftigen Bauprojekten bzw. Maßnahmen im Objekt, häufig vor Ort. Neben Besprechungen, Meetings, Jour Fixe mit der Hausverwaltung und Baubesprechungen sind auch Objektbegehungen in regelmäßigen Zeitabständen durchzuführen. Unsere Bürozeiten sind von 9.00 bis 18.00 Uhr, aber dies kann auch variieren, abhängig von Terminen. Grundsätzlich ermöglicht Catella flexible Arbeitszeiten auf Vertrauensbasis. Auch Homeoffice ist möglich, wobei die kontinuierliche Abstimmung mit den Mitarbeitern und der persönliche Kontakt äußerst wichtig sind. Wir verstehen uns als Kümmerer und Problemlöser. Und dies bringt auch mal mehr Einsatz als ein 9-to-5-Job mit sich.

### **Was sicher viele Nachwuchskräfte interessiert: Wie sind die Einstiegsgehälter mit Bachelor- und Masterabschluss?**

Dies hängt stark von dem akademischen Hintergrund, dem beruflichen Werdegang oder auch vorhandenen praktischen Erfahrungen in Bezug auf die Stelle ab. Neben den fachlichen Kompetenzen und der Qualifikation für die Stelle (passt der Bewerber in unser Team?) spielen auch soziales Engagement und die Bereitschaft, sich selbst und die Ziele des Unternehmens zu verwirklichen, eine wichtige Rolle. Begeisterungsfähigkeit, Kreativität, Loyalität und Offenheit sind wichtige Eigenschaften, auf die wir bei Vorstellungsgesprächen achten. Dies sind wichtige Faktoren, auch für die spätere Gehaltseinstufung.

### **Frau Menzel, was empfehlen Sie dem immobilienwirtschaftlichen Nachwuchs, der einen ähnlichen Karriereweg wie Sie einschlagen möchte?**

Seid lernwillig und verantwortungsbewusst. Realistisch mit einer Portion Kreativität. Praktika oder Werkstudententätigkeit ermöglichen es, die eigenen Präferenzen und Stärken kennenzulernen. Entwickelt eine Leidenschaft für die Branche und die Immobilie und schaut ab und an über den Tellerrand hinaus. Geht aktiv in Gespräche mit Teilnehmern anderer Bereiche, um euer Netzwerk aufzubauen und die Branche besser kennenzulernen. Die gif bietet hier durch Fachveranstaltungen oder der Präsenz auf Karrieremessen eine optimale Möglichkeit.

### **Vielen Dank für das Gespräch.**



**Das Interview führte Philipp Müller, Mitglied der gif-Zukunftswerkstatt**

Interesse an weiteren Interviews und den Berufsbildern?  
[www.gif-zukunftswerkstatt.de](http://www.gif-zukunftswerkstatt.de)

## Real Estate Asset Management.



**Synonyme Begriffe:** Immobilienmanagement, Real Estate Management

**Definition der Kernaufgabe:** Anlageorientiertes Real Estate Asset Management ist das strategische, ergebnisorientierte Vermögensmanagement/Wertschöpfungsmanagement eines Immobilienbestandes auf Einzelobjektebene im Interesse des Eigentümers.

	GL	UA	PRIO
<b>AUFGABENBEREICHE</b>			
Operativer An- und Verkauf sowie Transaktionsmanagement entlang der Investment- und Portfoliostrategie		x	1
Überwachung (Soll-Ist) und Weiterentwicklung des betreuten Bestandes entlang der Portfoliostrategie	x		2
Markt- und Standortanalysen zur Optimierung des betreuten Bestandes und Empfehlung an das Portfoliomanagement	x		3
Konzepterstellung und Initiierung der Umsetzung der Immobilienstrategie laut Portfoliostrategie	x		4
Laufende Analyse und Bewertung des Bestandes sowie Prüfung von Investment- und Desinvestmentopportunitäten	x		5
Management und Überwachung im Bereich Cash-Flow, Kosten und Budgetierung auf Objektebene	x		5
Sicherstellung des Zielbeitrags des betreuten Bestandes	x		5
Risikoüberwachung und Risikomanagement auf Immobilien- und Prozessebene	x		5
Entwicklung bzw. Steuerung von Vermietungsstrategien und Mietvertragsverhandlungen, Key-Account Management	x		5
Marktbeobachtung und Beziehungsmanagement zu den weiteren Marktteilnehmern	x		5
Steuerung und Führung des Immobilien Property Managements	x		6
Unterstützung und Empfehlungen des Optimierungsbedarfes an das Real Estate Portfolio Management	x		7
Wahrnehmung der Eigentümerfunktion	x		8
Auswahl, Steuerung und Monitoring externer Dienstleister	x		8
Gestaltung und Sicherstellung von Dokumentationen und Reportings sowie Prozessmanagement	x		9
<b>FACHLICHE KENNTNISSE</b>			
Gute Kenntnisse der Strategie- sowie Konzeptentwicklung und deren Umsetzung	x		1
Umfassende Kenntnisse immobilien-/betriebswirtschaftlicher Zusammenhänge	x		2
Gute Kenntnisse von Finanzierungsmodellen und Investitionsrechnungen	x		3
Gute IT-Kenntnisse, insbesondere immobilienwirtschaftlicher Software	x		3
Gute Kenntnisse in der Bewertung von Gebäuden und Grundstücken	x		4
Umfassende Kenntnisse der relevanten Immobilienmärkte	x		5
Gute Kenntnisse in Vermietung und Vermarktung von Immobilien	x		6
Gute Kenntnisse im Immobilienrecht	x		6
Grundlegende immobilientechnische Kenntnisse	x		6
<b>QUALIFIKATION</b>			
Abgeschlossenes Hochschulstudium (kaufmännisch, technisch, juristisch) oder abgeschlossene Ausbildung mit immobilienwirtschaftlichem Bezug und Zusatzqualifikation	x	x	1
Mehrjährige, einschlägige Berufserfahrung im Management von Immobilien	x		2
Erfahrung in der Steuerung von Projektteams	x		3
Umfassende Fremdsprachenkenntnisse in Wort und Schrift	x		4
<b>PERSÖNLICHE EIGENSCHAFTEN</b>			
Eigeninitiative und Selbstverantwortung	x		1
Wirtschaftliches Handeln	x		2
Gute Kenntnisse in Verhandlungs- und Präsentationstechniken	x		3
Unternehmerisches Denken	x		4
Bereitschaft zur permanenten Weiterbildung, insbesondere im Bereich digitaler Technologien	x		4
Strategisch-analytisches Denkvermögen	x		5
Souveränität und Entscheidungsstärke	x		6
Führungskompetenz	x		7

# Eine Mitgliedschaft, die sich auszahlt.

## ” Von der gif wird Forschung gefordert und gefördert.

Die gif unterstützt Studierende und Promovenden mit Fördergeldern zur Teilnahme an internationalen Konferenzen und Forschungsreisen.

## ” gif Mitglieder werden gehört, gesehen, gelesen.

Die gif bezieht ihre Mitglieder ein – mit redaktionellen Beiträgen in ihren Vereinspublikationen sowie Vorträgen in Fachtagungen und Podiumsdiskussionen.

## ” gif-Mitglieder können ihre Ideen und Erfahrungen einbringen und neue Standards mitgestalten.

gif-Mitglieder können sich aktiv in den Kompetenz- und Projektgruppen einbringen und so Problemstellungen der Branche angehen und gemeinsam im Team Lösungsansätze entwickeln. Bei der gif finden Sie Mitstreiter, Support und die Aufmerksamkeit der Fachöffentlichkeit. Die gif bietet darüber hinaus ein inspirierendes Netzwerk von Nachwuchs-, Fach- und Führungskräften aus Forschung und Praxis für den interdisziplinären Austausch.

## ” Die gif-Zukunftswerkstatt setzt neue Impulse.

Die gif-Zukunftswerkstatt ist unser Netzwerk von Jungmitgliedern, die neben Studium und Beruf die Begeisterung für immobilienwirtschaftliche Themen und Fragestellungen teilen. Sie ist die ideale Plattform für engagierte Studierende und Young Professionals, die Interesse und Spaß am Austausch von Wissen und Erfahrung haben und die Immobilienzukunft prägen wollen.

**Werden Sie Teil dieses inspirierenden Netzwerks!**



Online-Mitgliedsantrag unter [www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de)  
Ihre Fragen beantworten wir gerne auch persönlich.  
Telefon: 0611 - 23 68 10 70



**Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.**  
*Society of Property Researchers, Germany*

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. wurde 1993 von 27 Vertretern aus Hochschulen sowie der Bau-, Immobilien- und Finanzwirtschaft gegründet. Sie hat heute rund 1.300 Mitglieder.

**Ziel des Vereins ist die Förderung immobilienwirtschaftlicher Forschung.**  
**Hierfür engagiert sich die gif e.V. durch die**

- / Vernetzung der verschiedenen Marktteilnehmer,
- / Schaffung eines Informations- und Diskussionsforums für entsprechende Fragestellungen,
- / Identifikation von Themenfeldern, die eingehender Analysen bedürfen und Ableitung von Forschungsaktivitäten,
- / Unterstützung der Forschung und Lehre im Fachgebiet Immobilienwirtschaft und in verwandten Disziplinen sowie
- / Definition, Weiterentwicklung und Verbesserung beruflicher Standards.

**Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.**

Society of Property Researchers, Germany

Mosbacher Straße 9  
65187 Wiesbaden

T +49 (0) 611 23 68 10 70  
F +49 (0) 611 23 68 10 75

info@gif-ev.de

[www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de)

Stand 08|2019