

DONAU-FINANZ  
Treuhand- und Finanzierungs GmbH & Co. KG  
1014 Wien, Wallnerstraße 3  
office@donau-finanz.at, www.donau-finanz.at



IMMOBILIEN

Seit Jahrzehnten zählen das Immobiliengeschäft und das Immobilienmanagement in den verschiedenen Projektphasen zu den Kernkompetenzen der Donau-Finanz. Als Berater, Dienstleister oder auch als Co-Investor sind wir sowohl für private als auch für institutionelle Investoren der richtige Ansprechpartner zur erfolgreichen Projektumsetzung.

Unsere Leistungen bieten wir in folgenden Aufgabenbereichen an:

- Consulting in der Vorbereitungs- und Entscheidungsphase
- Projekt- und Umsetzungsmanagement
- Asset Management
- Property Management
- Relaunch- und Refurbishment

Die Werthaltigkeit in allen Lebenszyklen einer Immobilie hängt unmittelbar mit der Qualität der Betreuung durch ein professionelles Management zusammen. Wir sehen uns als die besonders wichtige Schnittstelle zwischen Investor, Nutzer und Konsument und vernetzen deren unterschiedliche Bedürfnisse und Interessen.

---

### *Consulting in der Vorbereitungs- und Entscheidungsphase*

---

In dieser besonders wichtigen Projektphase beraten wir in Zusammenarbeit mit unserem Netzwerk an Spezialisten (Rechtsberater, Gutachter, Planungsbüros, etc.) unsere Kunden beginnend bei der Suche und Identifizierung von geeigneten Grundstücken oder Objekten für das jeweilige Vorhaben, Abklärung der Eigentumsverhältnisse, Beurteilung der Lagequalität in Relation zur vorgesehenen Nutzung, Erstellung von Nutzungs- und Feasibilitystudien, bis hin zur Absicherung des Grundstücks- oder Objektkaufs.

In weiterer Folge begleitet unser Expertenteam die Entwicklung des Vorhabens in allen notwendigen Phasen, wie die Abwicklung des Ankaufs, Begleitung der Due Diligence, die Erstellung von entsprechenden Konzepten, die Vorbereitung von Genehmigungen, Vorauswahl der Fachleute und Architekten, Abklären der Marktverhältnisse (Vorvermietung) und alle sonstigen Einzelmaßnahmen, bis hin zur Planung und Optimierung des künftigen Betriebskonzeptes.

Im Bedarfsfall sorgen wir auch für die Bereitstellung der Finanzierung und die Suche nach Co-Investoren und Exitpartnern.

---

### *Projekt- und Umsetzungsmanagement*

---

Sobald der Entschluss gefasst wurde, ein Projekt zu realisieren oder ein Objekt zu erwerben, nimmt unser professionelles Team die damit verbundene Abarbeitung der notwendigen Einzelmaßnahmen in Angriff.

Wir beraten den Projektinitiator oder Eigentümer in allen Fragen hinsichtlich der Realisierung seiner Ziele, wie beispielsweise die konkrete künftige Nutzung, den richtigen Branchenmix, der Positionierung im Markt, die Neu- oder Nachvermietung, die Auswahl der Professionisten, Lieferanten und Dienstleister, Umgang mit Behörden und öffentlichen Stellen, funktionelle und gestalterische Konzeption, Vertragsgestaltung, Betriebskonzepte, bis hin zur Auswahl von Projektpartnern.

Vor allem bei Handelsimmobilien ist das Thema Vermietung immer eine besondere Herausforderung. Die Definition des richtigen Branchenmix in der Vorbereitungs- und Planungsphase deckt die Theorie ab, die eigentliche Herausforderung liegt aber in der Umsetzung – also dem tatsächlichen Vermietungsmanagement. Die Suche nach dem perfekten Shop-Partner, der künftig nicht nur Mieter, sondern auch zufriedener Kunde sein muss, ist eine Herausforderung und damit das Spezialgebiet der Donau-Finanz.

Über 20 Jahre umfangreiche Erfahrungen mit Handelsimmobilien geben uns die Möglichkeit, auf ein tragfähiges Netzwerk in der Einzelhandelsszene zurückzugreifen. Unsere erstklassigen Kontakte zu nahezu allen namhaften heimischen und vielen internationalen Handelsunternehmen ermöglichen uns eine rasche und effiziente Vermietung der Immobilien vorzunehmen.

---

### *Asset Management*

---

Mit unserem kompetenten und professionellen Team betreuen wir sowohl für private als auch institutionelle Immo-

bilieigentümer im In- und Ausland verschiedenste Assets, wie Businessparks, Einkaufs- und Fachmarktzentren, Tiefgaragen, bis hin zur Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Wir bieten ein langfristiges und umfassendes Management an, um für den Eigentümer oder Investor die strategischen und ergebnisorientierten Ziele samt Steigerung der Rendite bestmöglich zu erreichen. Der aktive Dialog mit den Eigentümern und Mietern verbessert die Beziehungen und sichert langfristigen wirtschaftlichen Erfolg.

Ein nach Wünschen des Auftraggebers gestaltetes umfassendes Reporting, das wichtige und kundenorientierte Bestandsmanagement sowie das permanente Monitoring der Ertrags- und Kostenpotentiale, sind für uns die wichtigsten Bestandteile des Asset Managements.

Unser Ziel ist es, für den Eigentümer den Wert und die Rentabilität einer Immobilie dauerhaft abzusichern und langfristig zu steigern.

---

### *Property Management*

---

Das hochqualifizierte Managementteam der Donau-Finanz ist die Drehscheibe zwischen dem Eigentümer und den Mietern und verantwortlich für die Umsetzung der gemeinsam erarbeiteten Strategien. Die nachhaltige Wertsteigerung steht dabei immer im Vordergrund.

Unsere Dienstleistungen werden gemäß den Vorgaben koordiniert und gegenüber Lieferanten, Mietern/Nutzern und Behörden umgesetzt.

Von der Abwicklung der Buchhaltung samt Forderungsmanagement, über die Betriebs-, Nebenkosten- und Werbekostenabrechnung, der aktiven Mieterbetreuung und dem Fristen- und Vertragsmanagement, bis hin zum Vermarktungsmanagement sorgen wir für eine optimale Bewirtschaftung der Immobilie.

---

### *Relaunch- und Refurbishment*

---

Auch für den Fall, dass der Eigentümer Handlungsbedarf ortet, die Immobilie einem Relaunch oder einem Refurbishment zuzuführen, haben wir die Lösungen parat. Diese Maßnahmen gehen weit über die Aufgabenstellungen des Tagesgeschäftes hinaus, da die Nach-, Um- oder Neuausrichtung und die Optimierung einer Immobilie sehr sensible Themen sind und damit die Aufgabe von Fachleuten.

Refurbishment, Redesign oder Relaunch müssen nicht immer kostenintensiven Umbauten gleichgesetzt werden, manchmal reichen auch kleinere konzeptionelle und kreative Maßnahmen, um eine Immobilie zum Erfolg zu führen. Genau hier liegt die Aufgabe der Spezialisten der Donau-Finanz, nämlich im Rahmen eines Optimierungskonzeptes jene Möglichkeiten aufzuzeigen, die den bestmöglichen Erfolg für die Optimierung der Immobilie darstellen.

Das Expertenteam der Donau-Finanz ist somit der richtige Ansprechpartner für Sie, wenn es um die optimale Betreuung von Immobilien geht – von der Konzeption über die Entwicklung, Errichtung und Vermietung, bis hin zum laufenden Management.