Woran Sie gutes Asset Management im Workout erkennen

Nicht jeder Asset Manager ist für einen Workout-Fall geeignet. Diese acht Kriterien helfen bei der Auswahl und beim Einfordern von Qualität.

Von Ronny Sager, Geschäftsführer der Balandra Wohnservice GmbH und der Balandra Verwaltungs GmbH · Stand Oktober 2026

	GUTES WORKOUT-MANAGEMENT	WARNSIGNAL
☐	✓ Asset Management führt Verwaltung und Objektbetreuung aus einer Hand	× Externe Dienstleister ohne Durchgriff
☐	✓ Eine eigene Strategie und ein eigener Businessplan für jedes Objekt	× Standardprozesse ohne eigene Strategie
☐	✓ Physische Präsenz vor Ort	× Fernverwaltung ohne regelmäßige Begehung
☐	✓ Gezielte Hebel und schnell sichtbare Verbesserungen	× Maßnahmen ohne Fokus und messbare Wirkung
☐	✓ Aktive Steuerung des Leerstands durch das Asset Management	× Leerstand wird passiv verwaltet
☐	✓ Investitionen nach Wirkung priorisiert, energetische Pflichten mit Augenmaß	× Investitionen nach Standardliste statt nach Wirkung
☐	✓ Bankentaugliches, regelmäßiges Reporting	× Unregelmäßige, schwer nachvollziehbare Berichte
☐	✓ Die Verwertungsfrage von Anfang an mitdenken	× Erst beim Verkauf wird reaktiv gehandelt

Kreuzen Sie an, was Ihr Asset Manager heute schon erfüllt.

Warum es darauf ankommt

Wenn Wohnimmobilien in Schieflage geraten, kommen meist mehrere Dinge zusammen: Für das einzelne Objekt fehlt eine aktive Strategie, Verwaltung und Objektbetreuung haben zu wenig operative Tiefe, und die Berichte machen Frühwarnzeichen nicht sichtbar.

Die gute Nachricht: Genau dort setzt gutes Asset Management an. Oft liegt der wirksamste Hebel im operativen Eingriff vor Ort, nicht in der Lage der Immobilie.

Tipp: Fahren Sie selbst hin

Besuchen Sie zwei oder drei Ihrer Objekte und achten Sie auf kleine Dinge: Klingeltableaus, Ordnung und Sauberkeit, Sperrmüll und herumliegender Müll in den Grünanlagen, Briefkästen, das Treppenhaus und die Wege zum Haus. Haben Sie das Gefühl, dass sich jemand kümmert? Fragen Sie danach Ihren Asset Manager nach genau diesen Details. Dann zeigt sich schnell, ob er seine Objekte wirklich kennt. Gute Arbeit zeigt sich in konkreter Objektkenntnis, nicht in Berichten.