

# Blog von Julian Kubbe (Stand: Dezember 2020)

## I. Über mich

*Liebe Leser/innen,*

*mein Name ist Julian Kubbe, ich bin 22 Jahre alt, und wohne im nördlich von Hamburg gelegenen Norderstedt. Seit dem 1. Februar 2019 mache ich bei der mondial kapitalverwaltungsgesellschaft mbH eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann. Die Erfahrungen auf meinem Weg zur mondial und die von mir durchlaufenen Abteilungen werden in diesem Blog festgehalten.*

*Ich wünsche Euch viel Spaß beim Lesen!*



## II. Mein Weg zur mondial

*Aufgrund vieler Städtereisen zu Schulzeiten habe ich mich schon immer für Immobilien interessiert. Nachdem ich im vergangenen Sommer mein Abitur machte, erkundigte ich mich nach entsprechenden Ausbildungsmöglichkeiten in diesem Bereich. Schnell fiel mir die mondial dank vieler Stellenanzeigen auf und überzeugte mich direkt: Das Unternehmen verknüpft die Welt der Immobilien mit dem Fondsgeschäft, welches ich bereits von einem früheren Bankpraktikum kannte. Daraufhin entschied ich mich, dass eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der mondial ein solider und vielversprechender Grundbaustein für meine zukünftige Berufslaufbahn ist. Nach vom Unternehmen geplanter Übernahme im Anschluss an die zweieinhalbjährige Ausbildung plane ich, mich zum Immobilienfachwirt weiterzubilden oder berufsbegleitend zu studieren.*

## III. Die Bewerbung & meine ersten Eindrücke

*Der folgende Bewerbungsprozess verlief zügig und einfach: Nach kurzem Warten folgte die Einladung zu einem Vorstellungsgespräch mit der Leiterin des Fondsmanagements. Sie gab mir umfangreiche Informationen über die mondial und war für alle Fragen offen. Eine Woche später lernte ich nun den Sprecher der Geschäftsführung in einem erneuten Gespräch kennen. Anschließend erhielt ich direkt die Zusage!*

*Um das Unternehmen sowie die Mitarbeiter schon vor der Ausbildung kennenzulernen, wurde mir angeboten, ab dem 1. Dezember 2018 als Aushilfe in der Objekterfassung zu arbeiten. Als Teil der Akquisition habe ich durch die Durchsicht von Exposés erfahren, in welchen Größen die mondial tätig ist. Hierbei hat mir besonders gut gefallen, dass ich von Anfang an als Teil eines Teams anerkannt wurde und mir Fragen ausführlich beantwortet wurden.*

## IV. Der Beginn der Ausbildung

*Am 1. Februar startete nun die Ausbildung! Den ersten Monat wurde ich bei der Assistentin der Geschäftsführung am Empfang eingesetzt. Diese erklärte mir sehr ausführlich, welche Aufgaben Ihrerseits täglich zu erledigen sind. Von organisatorischen Aufgaben, wie der Bestellung von Materialien und der Buchung von Flügen, über die Verwaltung von Post und das Schreiben von Sitzungsprotokollen, ist Sie stets für den freundlichen Empfang von Kunden verantwortlich. Ihre Hauptaufgabe ist kurz gesagt, unseren Geschäftsführer zu unterstützen.*

*Nach einer Einführung in das Unternehmen durfte ich während dieser Zeit die oben genannten Tätigkeiten eigenständig erledigen und mir wurden Fragen immer gerne beantwortet. Zudem durfte ich seit dem ersten Tag an internen Sitzungen teilnehmen, sodass ich von Beginn an in den Betriebsalltag eingebunden wurde.*

## **V. An- und Verkauf (ab März 2019):**

*Seit dem 1. März bin ich nun in der Abteilung für den An- und Verkauf von unseren Immobilien eingesetzt. Hier werden die neuen Objekte nach vielen Prüfschritten für unsere verschiedenen Fonds erworben. Von Supermärkten, über Ärztehäuser, bis hin zu Studentenwohnheimen und gewöhnlichen Wohnanlagen. Zunächst lernte ich die Mitarbeiter sowie meinen Vorgesetzten kennen. Nach einer kurzen Einführung in die Aufgabenfelder und Abläufe der Abteilung begann ich, potentielle Immobilien eigenständig aufzuarbeiten und zu kalkulieren. Zunächst werden hierbei die Rahmendaten der Objekte geprüft, zum Beispiel die Bevölkerungsprognose der betroffenen Stadt oder die Mikro- und Makrolage, also die nähere und weitere Umgebung. Bei Wohnanlagen ist beispielsweise interessant, ob Bildungsmöglichkeiten in der Nähe sind. Wenn diese Aspekte mit unseren Kriterien übereinstimmen, wird eine so genannte Kalkulation durchgeführt. Bei dieser wird ermittelt, wie hoch der Ankaufsfaktor (Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete) sowie die Rendite, sprich der Ertrag, sind. Kurz gesagt, ob sich das Objekt über die Jahre rentiert.*

*Typischerweise präsentieren wir im nächsten Schritt in einer Besprechung, die jede Woche stattfindet, die Ergebnisse unserem Geschäftsführer. Wenn dieser ebenfalls überzeugt ist, wird eine Entscheidungsvorlage für unsere Anleger vorbereitet, welcher diese wiederum zustimmen müssen. In dieser wird das Objekt genauestens beschrieben und alles Wissenswerte zur Lage des Objekts beschrieben. Vor kurzem durfte ich erstmals an einer mitarbeiten. Ich hatte unter anderem den Auftrag, die Konkurrenten im Umkreis bei einem Studentenwohnheim zu erarbeiten. Dies ist sehr wichtig, denn es zeigt das Mietangebot und vor allem auch die Miethöhe, von der wir ausgehen können. In einigen Fällen schauen wir uns die Immobilie ebenfalls vor Ort an. An solch einer Besichtigung eines Ärztehauses sowie eines Nahversorgungszentrums durfte ich bereits jeweils teilnehmen und sollte Bilder machen, was mir sehr viel Spaß gemacht hat.*

*Nach nun knapp einem Jahr bin ich weiterhin sehr zufrieden mit der Ausbildung. Ich kann komplett eigenständig Objektkalkulationen durchführen und kann frühzeitig Entscheidungen treffen, ob bestimmte Investitionsmöglichkeiten zu unserem Anforderungsprofil passen. Darüber hinaus fühle ich mich mit den täglichen Begriffen der Abteilung vertraut und habe ein grundlegendes Verständnis für die Branche entwickelt. Ab nächsten Monat bin ich nun im Fondsmanagement eingesetzt. Ich bin sehr gespannt, was für Themen ich dort begegnen werde!*

## **VI. Fondsmanagement (ab März 2020):**

*Die erste Zeit in der neuen Abteilung verbringe ich damit, die jährlich anfallenden Betriebskostenabrechnungen für verschiedene von uns verwaltete Supermärkte zu erstellen. Zur Erklärung: Wer eine Immobilie besitzt, dem entstehen viele Nebenkosten, wie zum Beispiel Steuern, Müllentsorgung, Wasserversorgung, Gartenpflege oder die Hausreinigung. Laut Gesetz hat der Vermieter das Recht, bestimmte Kosten auf den Mieter abzuwälzen. Man nennt diese Kosten umlagefähige Nebenkosten oder Betriebskosten. Bei gewerblichen Mietern wird dies genauestens im Mietvertrag festgehalten. Zunächst muss ich somit im jeweiligen Vertrag nachschauen, welche Kosten wir umlegen dürfen. Nach Prüfung aller Rechnungen und den dazugehörigen Buchungen, welche in sogenannten SAP-Auszügen dargestellt sind, wird nun die fertige Abrechnung erstellt. Diese wird danach an den Supermarkt verschickt. Hierbei setzen wir eine Frist, bis wann der entsprechende Nachzahlungsbetrag geleistet werden muss. Es kann allerdings auch vereinbart sein, dass jeden Monat eine Vorauszahlung gezahlt wurde, sodass für den Mieter gegebenenfalls gar keine Kosten mehr anfallen oder er sogar noch etwas von uns zurückgezahlt bekommt.*

*Nach einigen Monaten in der Abteilung habe ich nun die Verantwortung für die eigenständige Betreuung einiger Supermärkte erhalten. Hierbei gilt es ständig zu überprüfen, dass die Mieter ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Miete nachkommen. Ein weiterer Bestandteil der Betreuung von selbstverwalteten Objekten ist neben der Erstellung der zuvor beschriebenen Betriebskostenabrechnung die Bearbeitung von Mängeln. Wenn beispielsweise die Fassade mit Graffiti besprüht wurde, müssen entsprechende Dienstleister mit der Beseitigung beauftragt werden. Ergänzend dazu können technische Mängel auftreten, welche durch jährliche Begehungen ermittelt werden. Außerdem müssen einmal im Jahr Gutachter beauftragt werden, welche den Wert der Immobilien beurteilen. Diese sogenannten Verkehrswertgutachten müssen anschließend von uns überprüft werden. Bei den zuvor beschriebenen Tätigkeiten sind wir als Vermieter vor Ort anwesend und vergewissern uns über den Allgemeinzustand der Immobilie. Zum Ende eines jeweiligen Geschäftsjahres müssen letztlich unsererseits sogenannte Wirtschaftspläne erstellt werden, in welchen die Erträge sowie Aufwendungen für die Folgejahre geplant werden. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Zufriedenheit des jeweiligen Mieters bei diesen Tätigkeiten an oberster Stelle für uns steht.*