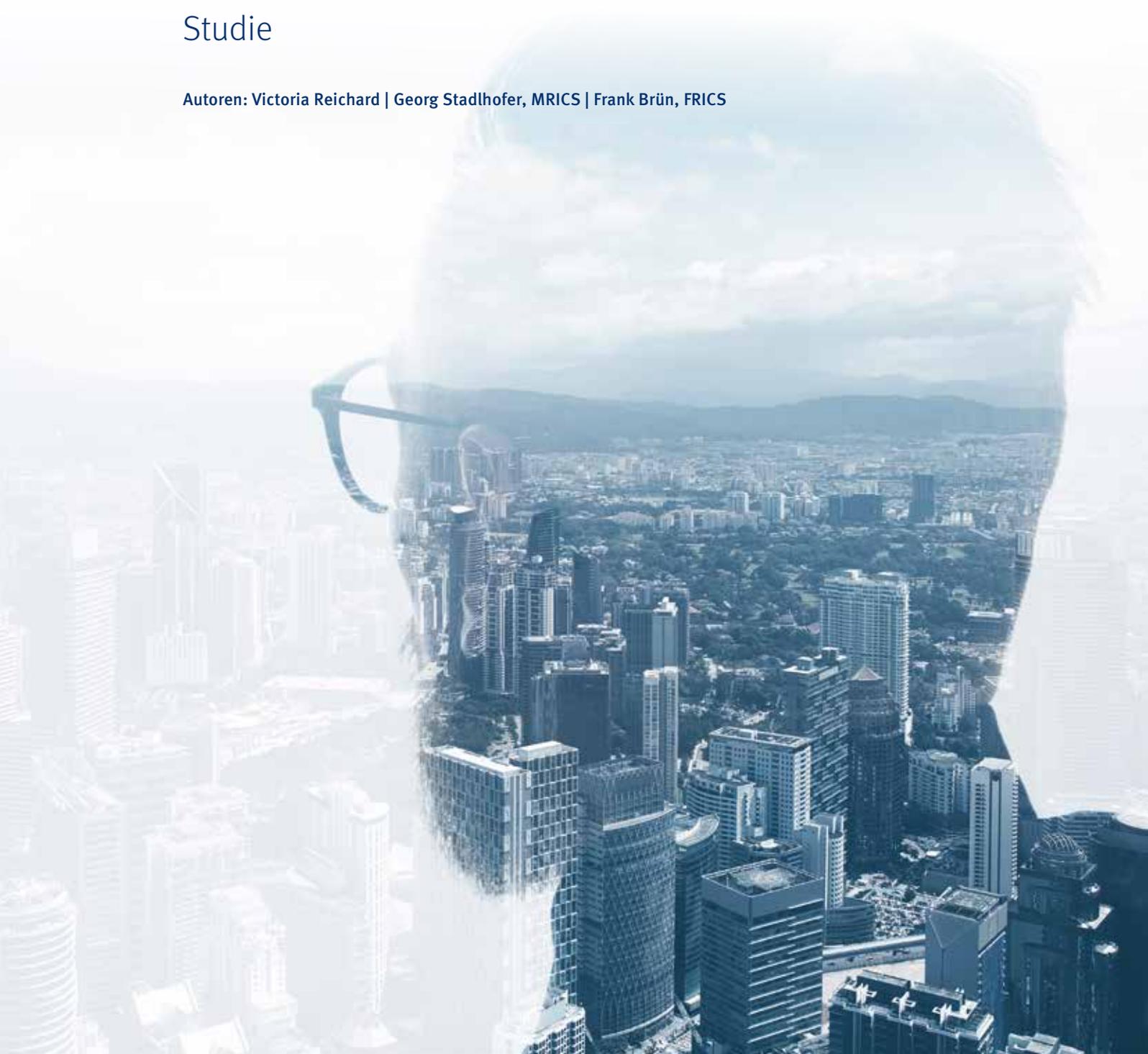


REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT IN ÖSTERREICH 2019

Studie

Autoren: Victoria Reichard | Georg Stadlhofer, MRICS | Frank Brün, FRICS

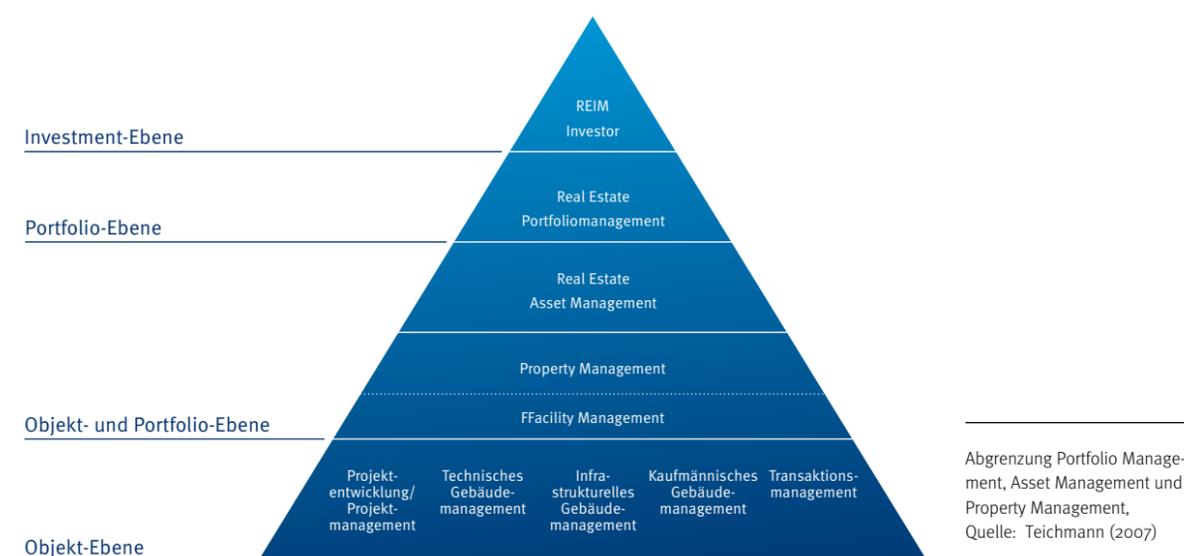


EINLEITUNG

Österreich ist für internationale Immobilieninvestoren so interessant wie selten zuvor. So kamen 2017/18 bei 25 Transaktionen mit einem Volumen von 70 Millionen Euro aufwärts in 16 Fällen ausländische Käufer zum Zug. Bei den größten Geschäften von über 100 Millionen Euro sicherten sich in neun von zwölf Fällen internationale Investoren die Immobilien und auch die zwei abgewickelten Megadeals mit einem Volumen von über 500 Millionen Euro (Austria Campus und „The Icon Vienna“) gingen an internationale Investoren.

Franz Pörtl, geschäftsführender Gesellschafter der EHL Investment Consulting, sieht dafür gute Gründe: „Der österreichische Immobilienmarkt ist im Europavergleich ganz weit vorne zu finden und vor allem für langfristig denkende Investoren, die die geringe Volatilität schätzen, absolut erste Wahl“, erklärt er. Die Mietniveaus seien im internationalen Vergleich moderat und das Preisniveau aufgrund der langfristigen demografischen Entwicklung sowie der gegenwärtig starken Konjunktur zudem gut abgesichert. „Unter diesen Aspekten sind die aktuellen Renditen äußerst attraktiv“, betont Pörtl.

Gerade diese stark gewachsene Präsenz internationaler Investoren in Österreich in den vergangenen fünf Jahren führt zu einer verstärkten Nachfrage nach Asset-Management-Leistungen. Zum einen haben internationale Investoren oftmals keine lokalen Managementstrukturen, um die gehaltenen Investments nachhaltig und renditeorientiert bewirtschaften zu können, zum anderen sind auch die Anforderungen an Management und Reporting international deutlich höher. Dadurch entstehen neue Aufgaben, Leistungsbilder und Anbieter im Asset-Management-Bereich.



Asset Management: Alles rund um Rendite und Risiko

Als Real Estate Asset Management wird international das verantwortliche strategische und operative Management sämtlicher rendite- und risikobeeinflussender Maßnahmen auf Objekt-, Portfolio- und Gesellschaftsebene bezogen auf den gesamten Lebenszyklus der Immobilie(n) verstanden (Definition RICS Deutschland).

Diese Aufgabe kann sowohl vom jeweiligen Eigentümer oder Investor selbst übernommen werden oder, wenn die relevante wirtschaftliche oder technische Expertise, die personelle Kapazität oder die notwendige Landeskenntnis fehlt, auch an einen externen Dienstleister ausgelagert werden.

Anders als im angelsächsischen Raum oder in Deutschland hat sich Asset Management in Österreich noch nicht als eigenständige Management-Disziplin etabliert. So gibt es zurzeit weder eigenständige universitäre Ausbildungsmöglichkeiten für angehende Asset ManagerInnen, auch hat sich noch kein relevanter Markt an Anbietern und Plattformen für Asset-Management-Leistungen entwickelt.

Zwar gibt es bereits seit längerem das Berufsbild oder die Berufsbezeichnung Asset Manager/in – vor allem bei großen Anlagegesellschaften wie Immobilien-AGs, Banken oder Versicherungen. Zudem übernehmen auch klassische Hausverwaltungen immer öfter Aufgaben über ihr angestammtes Leistungsbild hinaus und bieten eine Art „Asset Management light“ an, wobei die Aufgaben des Asset Managements in diesen Fällen in unterschiedlicher Ausprägung von Eigentümern und Hausverwaltern abgedeckt werden.

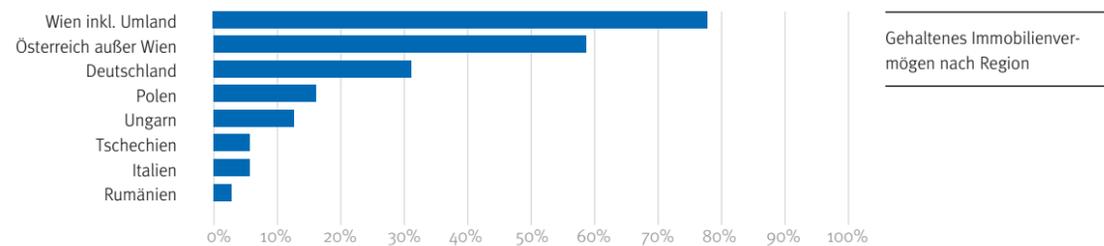
Übergeordnet fehlt es jedoch an einer einheitlichen Marktdefinition und einem einheitlichen Verständnis über Rolle und Aufgaben des Asset Managers sowie an Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten.

Diese Studie soll einen ersten Einblick in die Entwicklungen und den aktuellen Stand des Real Estate Asset Managements in Österreich bieten sowie einen Beitrag zu mehr Transparenz im Leistungsangebot leisten.

STUDIENERGEBNISSE

Über 90 % der Asset Manager halten Immobilien in Wien

Wenig überraschend geben über 90 % der Asset Manager an, Immobilien in Wien inklusive Umland zu halten. Als größter Immobilienmarkt in Österreich sowie zweitgrößte und zugleich schnellst wachsende deutschsprachige Stadt ist Wien der maßgebliche Ort für Immobilieninvestitionen. Aber auch im übrigen Österreich und dort insbesondere in den Teilmärkten in den Landeshauptstädten Graz und Linz oder in Regionalzentren wie beispielsweise Liezen wird Immobilienvermögen gehalten und gemanagt. An dritter Stelle ist Deutschland für österreichische Asset Manager der wichtigste internationale Markt, noch vor Ungarn und Polen. Weitere, aber nur vereinzelt genannte Märkte sind die Slowakei, Kroatien und die Ukraine.



Wichtigste Assetklasse: Büro

Die von den Teilnehmern am meisten geführte Assetklasse ist wenig verwunderlich Büro mit 66 % der genannten Assets under Management (AuM). Auf den Rängen folgen die Klassen Wohnen mit 20 % und Logistik mit 7 %. Der Rest verteilt sich auf Sonderimmobilien wie Retail, Hotel, studentisches Wohnen oder Industrie.

Captive, also interne Asset Manager sind in der Überzahl

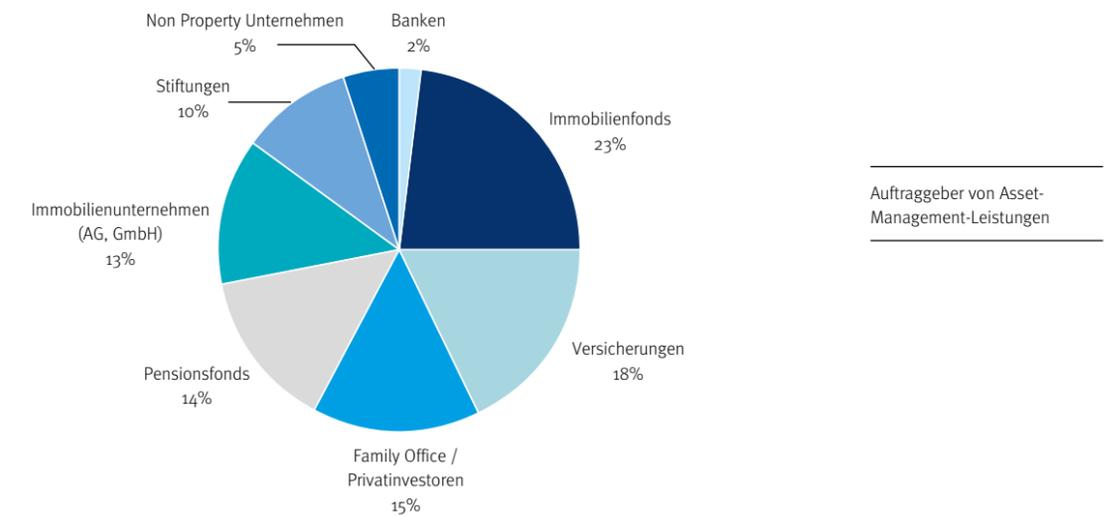
Dabei sind Captive Asset Manager, die ihre Leistungen als interne Dienstleister oder für die Muttergesellschaften erbringen, mit rund zwei Drittel der Nennungen in deutlicher Überzahl. Rund ein Drittel sind non-captive, also ausschließlich für Dritte tätig. Zudem gibt es eine kleine Zahl von Unternehmen, die sowohl captive, als auch non-captive tätig sind.

Durchschnittlich sind in den befragten Asset-Management-Abteilungen rund zehn Mitarbeiter beschäftigt, wobei die Unternehmens- bzw. Abteilungsgröße bei zwei Mitarbeitern beginnt und bis zu 50 gehen kann.

Die Anzahl der externen Kunden schwankt zwar recht deutlich zwischen 1 und 50, im Mittel zählen Asset Manager jedoch rund 9 Investoren bzw. Auftraggeber zu ihrem Kundenkreis.

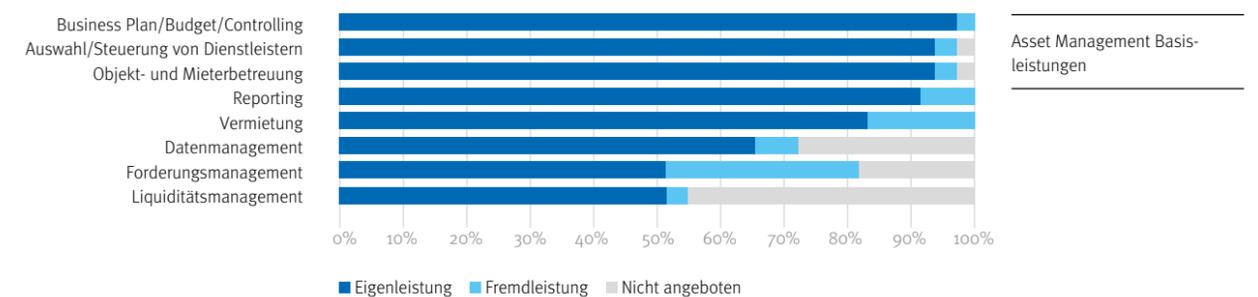
Fonds, Versicherungen und Privatinvestoren setzen auf Asset Manager

Bei der Frage nach der Art von Gesellschaften bzw. Investoren, für welche die Asset-Management-Leistung erbracht wird (Mehrfachnennung möglich) zeigt sich, dass vor allem Immobilienfonds und Versicherungen zu den Auftraggebern von Asset-Management-Leistungen gehören. Die in Österreich traditionell starken Immobilien-AGs setzen auf interne Asset-Management-Abteilungen und bekommen daher in Summe weniger Nennungen.



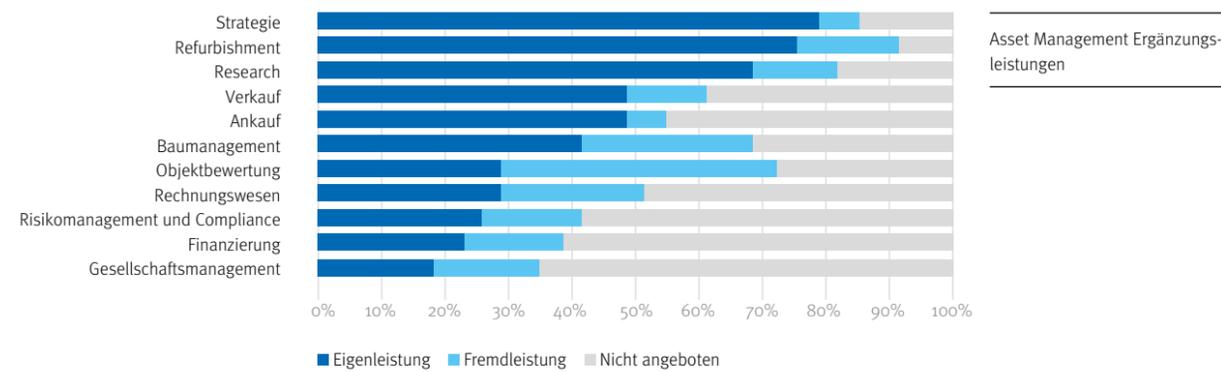
Hohe Leistungstiefe bei den Basisleistungen und Leistungsbreite bei Ergänzungsleistungen

Das RICS-Leistungsverzeichnis Asset Management unterscheidet zwischen Basisleistungen und Ergänzungsleistungen im Asset Management. Bei den Basisleistungen fällt vor allem die hohe Eigenleistungstiefe der österreichischen Asset Manager auf. Die fünf wichtigsten Aufgaben Business Plan, Auswahl/Steuerung von Dienstleistern, Objekt- und Mieterbetreuung, Reporting und Vermietung (Steuerung) werden zu über 80 % in Eigenleistung angeboten. Lediglich Datenmanagement, Forderungsmanagement und Liquiditätsmanagement haben einen Eigenleistungsanteil von unter 80 % und werden außerdem von einigen Asset Managern gar nicht angeboten.

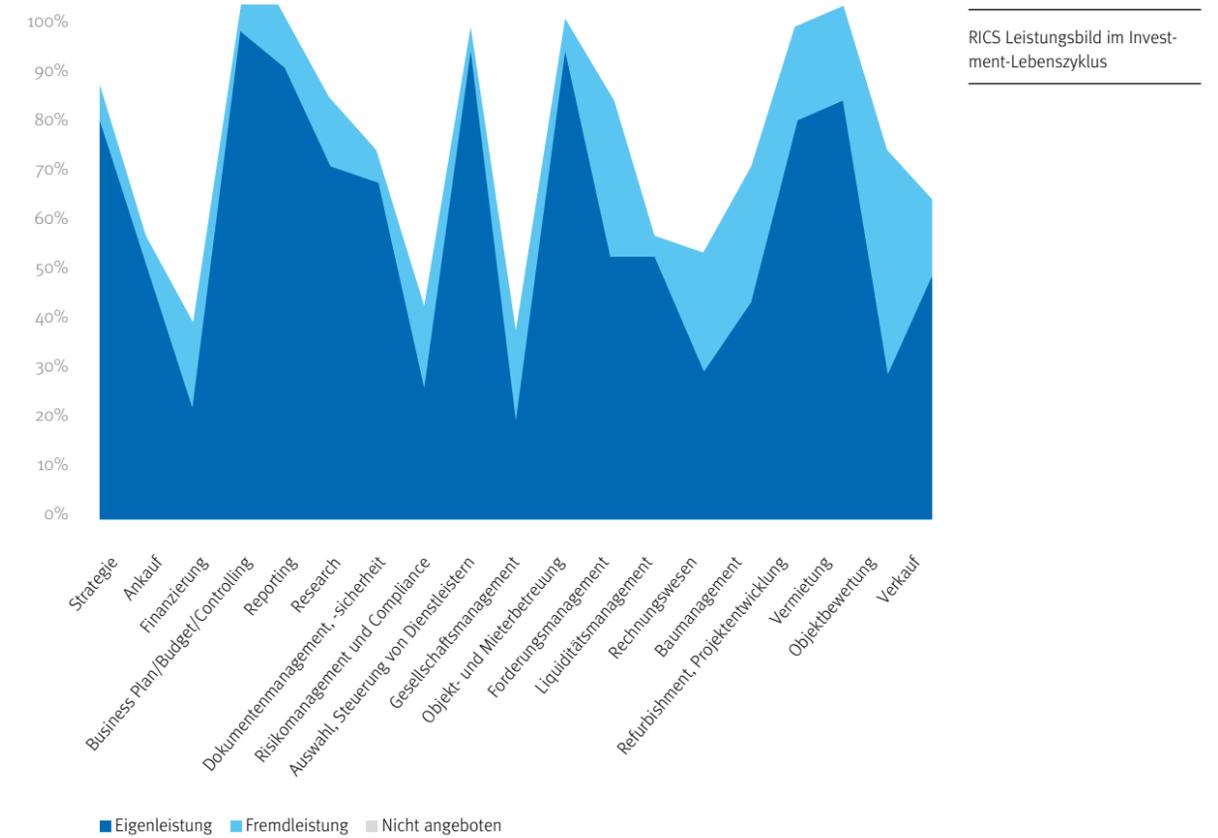


Auch die Ergänzungsleistungen werden überwiegend angeboten, jedoch bereits verstärkt gemeinsam mit externen Nachunternehmern. Dabei werden Asset- und Portfoliostrategie, Refurbishment / Projektentwicklung im Bestand und Research noch zum Großteil inhouse abgewickelt. Auch der An- und Verkaufsprozess wird noch zu jeweils knapp 50 % in Eigenleistung angeboten. Bei Baumanagement, Bewertung, Rechnungswesen und Compliance bedient man sich aber, wenn man es denn überhaupt anbietet, bereits großteils externer Lieferanten.

Lediglich Finanzierung und Gesellschaftsmanagement werden mehrheitlich nicht als Leistung angeboten.



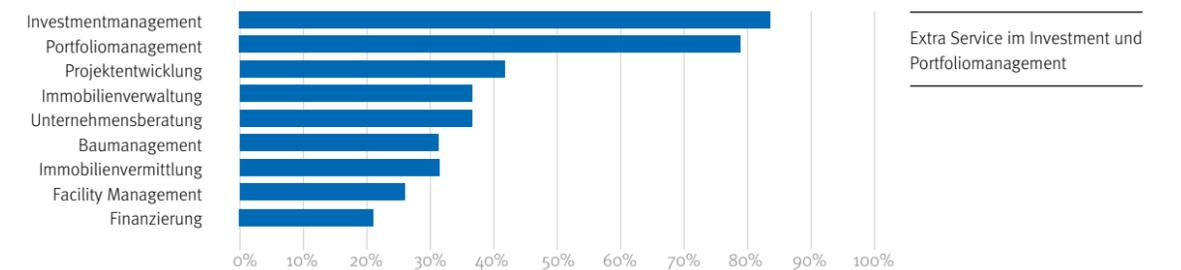
Betrachtet man das Leistungsbild über den gesamten Investment-Lebenszyklus, so lässt sich festhalten, dass die österreichischen Asset Manager tendenziell stärker auf der Objektebene aktiv sind, sich auf Gesellschaftsebene jedoch noch klare Leistungslücken zeigen (Finanzierung, Risiko/Compliance, Gesellschaftsmanagement, Rechnungswesen).



Zusammenfassend kann man festhalten, dass der angebotene und erbrachte Leistungsumfang im Asset Management in Österreich jedenfalls sehr umfassend ist und bereits internationalen Gepflogenheiten entspricht.

Zusatzleistungen Investment- und Portfoliomanagement sind gefragt

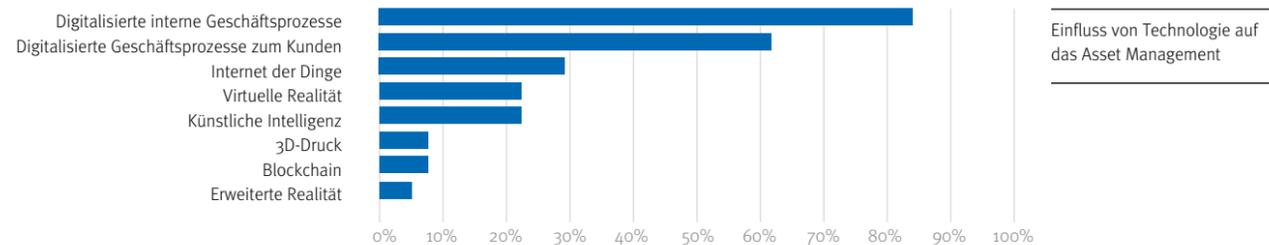
Darüber hinaus bietet der Großteil der Asset Manager noch die beiden Leistungsteile Investment- und Portfoliomanagement an.



TRENDTHEMEN DIGITALISIERUNG, NACHHALTIGKEIT UND ZINSWENDE

Digitalisierte Geschäftsprozesse treiben das Asset Management

Bei der Frage, welche der genannten technologischen Entwicklungen den größten Einfluss auf das Asset Management haben werden, wurden insbesondere die digitalisierten Geschäftsprozesse genannt – und dabei interessanterweise die eigenen, internen Prozesse noch vor den Prozessen zum Kunden hin.



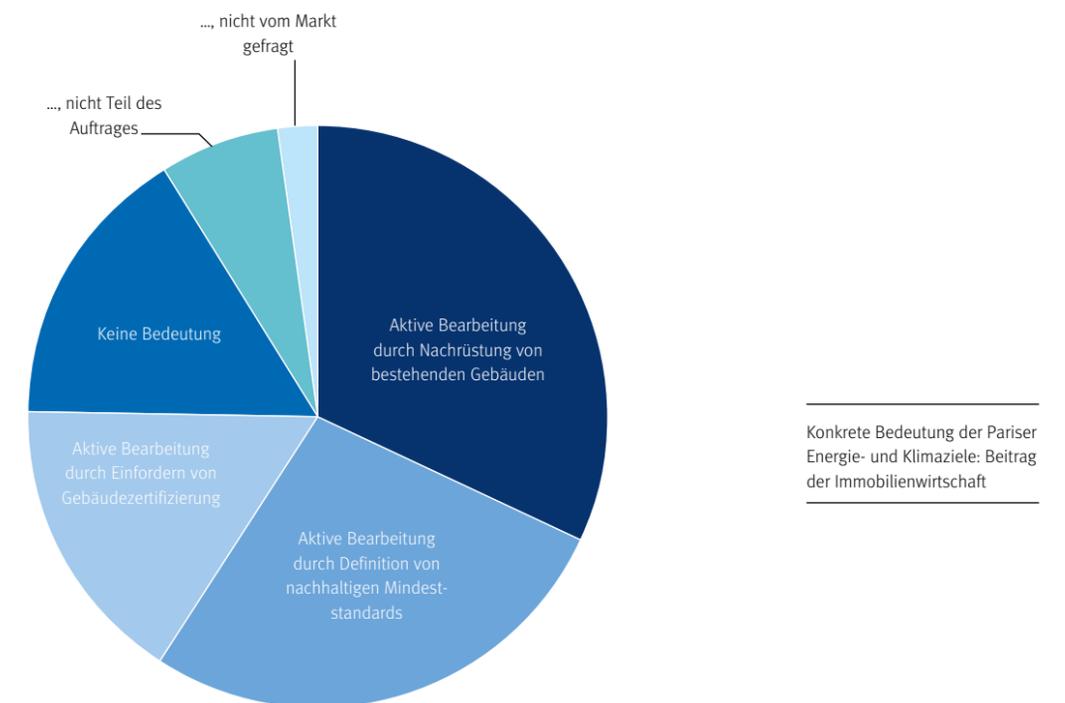
Das zeigt einerseits, wie groß die Optimierungsmöglichkeiten bei den internen Prozessen noch sind. Andererseits lässt sich auch ablesen, wie wenig der Markt für professionelle IT- und Digitalisierungslösungen im Asset Management entwickelt ist. Offenbar setzt die Branche hier noch verbreitet auf analoge Listen, MS Excel und alleinstehenden Systeminseln anstatt auf einen durchgehenden und integrierten Informations- und Datenprozess vom Objekt und Mieter bis zum Investor.

Um hier dringend notwendige technologische Entwicklungen nicht zu verpassen, setzen rund 70 % der befragten Asset Manager auf laufende Marktbeobachtung, jeweils ein Drittel der Unternehmen kauft Technologien entweder direkt zu oder arbeitet gerade an der Entwicklung eigener digitaler Geschäftsmodelle.

Nachhaltigkeit ist kein Lippenbekenntnis, mehr Auseinandersetzung ist nötig

Die Immobilienwirtschaft trägt eine wesentliche Verantwortung bei der Erfüllung der Pariser Energie- und Klimaziele. Auf die Frage, ob sich die Immobilienwirtschaft als Ganzes mit dem Thema Nachhaltigkeit zu wenig, ausreichend oder zu intensiv auseinandersetzt, fällt die Antwort ausgewogen zwischen „zu wenig“ und „ausreichend“ aus. Tatsächlich ist keiner der befragten Asset Manager der Ansicht, dass dem Thema zu viel Aufmerksamkeit geschenkt wird.

Konkret für die tägliche Arbeit übersetzt bedeutet dies, dass 75 % der befragten Unternehmen an Nachhaltigkeitsinitiativen arbeiten und entweder aktiv in die Modernisierung und Sanierung von bestehenden Gebäuden investieren, Mindeststandards für Nachhaltigkeit einhalten oder aber Green-Building-Zertifizierung einfordern. Aber immerhin: Für rund 25 % der Asset-Management-Branche hat Nachhaltigkeit in der täglichen Arbeit überhaupt keine Bedeutung.



Langfristige Zinssicherung als Antwort auf das aktuelle Zinsumfeld

Auf die Frage, wie man sich aktuell am besten auf die sich abzeichnenden Veränderungen im Zinsumfeld vorbereitet, gibt es nur eine richtige Antwort: Durch langfristige Absicherung der Finanzierungen, wie beispielsweise durch langfristige Zinsbindung (Fixing) oder das Absichern von Zinsrisiken (Hedging).

ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Real Estate Asset Management hat sich durch die Internationalisierung und Professionalisierung der österreichischen Immobilienwirtschaft als eigenständiges Aufgabenbild mit wesentlichem Beitrag für die Immobilienwertschöpfung etabliert. Vor allem internationale Immobilienfonds, Versicherungen und Privatinvestoren setzen auf das wachsende professionelle Know-how der lokalen Experten.

Wichtigster Markt- und Schauplatz für den österreichischen Asset Manager ist Wien, gefolgt vom österreichischen Umland und Deutschland. Aber auch für die weiterhin spannenden Immobilienmärkte Polen, Ungarn, Tschechien und Rumänien gibt es in Österreich ausgewiesene Asset-Management-Expertise.

Das angebotene Leistungsbild der internen wie externen Asset Manager braucht den internationalen Vergleich nicht zu scheuen und ist sowohl von der erbrachten Leistungsbreite, als auch von der Eigenleistungstiefe umfassend ausgeprägt.

Die Digitalisierung macht auch vor dem Asset Management nicht Halt: Als wesentlicher Einflussfaktor für die Zukunft wird die Digitalisierung der Geschäftsprozesse – sowohl intern, als auch zum Kunden hin – genannt. Hier wird noch deutliches Optimierungspotential gesehen.

Das Thema Nachhaltigkeit ist nicht mehr aus der Immobilienwirtschaft wegzudenken und auch bei der Arbeit im Asset Management ein ständiger Begleiter. Energetische Sanierungen, nachhaltige Mindeststandards und Green-Building-Zertifizierungen werden dazu verstärkt angeführt.

Für die Weiterentwicklung des Asset Managements in Österreich fehlen noch wesentliche Elemente einer professionellen Berufsgruppe: So gibt es weder nationale Standards, noch Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten oder professionelle Vernetzung und Verbandsarbeit in und für die Branche. Die rege Resonanz der angesprochenen Marktteilnehmer auf diese Studie zeigt hier Handlungsbedarf auf.

Studiendesign

Im Zeitraum von November 2018 bis Jänner 2019 wurden rund 120 Immobilien- und Asset Manager eingeladen, mittels eines gemeinsam mit RICS und ÖVI entwickeltem Online-Fragebogens den aktuellen Entwicklungsstand zum Thema Real Estate Asset Management in Österreich anzugeben. Die Rücklaufquote lag mit über 25 % deutlich über dem üblichen Branchenschnitt.

Wollen Sie mehr erfahren?

Die Autoren und Initiatoren der Studie, Georg Stadlhofer, Geschäftsführer Drees & Sommer Wien, Frank Brün, Vorstandsvorsitzender RICS und Georg Flödl, Vorstandsvorsitzender des ÖVI, freuen sich auf Ihre Rückmeldung und beantworten gerne Ihre Fragen.



Drees & Sommer
Victoria Reichard (Autorin)
Landstrasser Hauptstrasse 1A
1030 Wien



ÖVI Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft
Georg Flödl, MRICS, Präsident
(Initiator)
Favoritenstraße 24/11
1040 Wien
Telefon +43 1 505 48 75



Drees & Sommer
Georg Stadlhofer, MRICS (Autor)
Landstrasser Hauptstrasse 1A
1030 Wien
Telefon +43 1 5335660-0
georg.stadlhofer@dreso.com



RICS Royal Institute of
Chartered Surveyors Österreich
Frank Brün, FRICS,
Vorstandsvorsitzender
(Initiator und Co-Autor)
Julius-Raab-Platz 4/4
1010 Wien
Telefon+43 699 18115181

IMPRESSUM

Drees & Sommer Projektmanagement
und bautechnische Beratung GmbH
Landstrasser Hauptstrasse 1A
1030 Wien
Österreich
Telefon +43 1 5335660-0
Telefax +43 1 5335660-90
<http://www.dreso.at>

info.wien@dreso.com

© Drees & Sommer 2019

BILDNACHWEISE

Titel: © kantver – fotolia.com



IMMOBILIEN MAGAZIN



**DREES &
SOMMER**