

TRENDSTUDIE REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT IN ÖSTERREICH 2020

Vol. 2

Autoren: Frank Brün, FRICS | Georg Stadlhofer, MRICS



EINLEITUNG

ÖSTERREICH BLIEB AUCH IM JAHR 2019 FÜR INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTOREN SO INTERESSANT WIE NIE ZUVOR.

Mehr als die Hälfte des Rekord-Investitionswerts von knapp sechs Milliarden Euro kam aus dem Ausland und wurde zum Großteil von institutionellen Investoren getätigt.

Die deutschen (institutionellen) Investoren waren dabei mit einem Anteil von 23% weniger aktiv als im Jahr 2018 (24%). Österreichische Investoren waren für rund 47% des Investmentvolumens in Österreich im Jahr 2019 verantwortlich. Mit dem genannten Transaktionsvolumen wurde der Wert des Rekordjahres 2017 um ca. 27% übertroffen, jener des Jahres 2018 gar um 47%. Die exzellente Entwicklung ist insbesondere auf den starken Anstieg bei Großtransaktionen mit mehr als 100 Mio. Euro zurückzuführen.

„Der Markt wird im Wesentlichen von zwei Faktoren getrieben: zum einen sind das die extrem niedrigen Zinsen und damit verbunden die wenig attraktiven Veranlagungsalternativen für institutionelle und private Investoren, zum anderen die weiterhin über dem europäischen Durchschnitt liegende Wirtschaftsentwicklung, die österreichische Immobilien für internationale Käufer besonders interessant macht“, so Franz Pörtl, Geschäftsführender Gesellschafter EHL Investment Consulting. Zu den größten Deals des Jahres 2019 zählen dabei die Bürogebäude T-Center und QBC 1&2, das Hotel Hilton am Stadtpark sowie das Wohnprojekt Kai 100 – alle in Wien gelegen.

Gerade diese weiter gestärkte Präsenz internationaler Investoren führt zu einer erhöhten Nachfrage nach Real-Estate-Asset-Management-Leistungen. Zum einen haben internationale Investoren oftmals keine lokalen Managementstrukturen vor Ort, 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.

Die vorliegende Real-Estate-Asset-Management-Studie versucht genau in diesem Marktsegment mehr Transparenz zu schaffen. Die erste Auflage untersuchte dabei unter anderem die Aufgaben und Inhalte des Real Estate Asset Management und ging der Frage nach, in wie weit das von RICS Deutschland entwickelte Leistungsbild auch in Österreich Anwendung findet.

In der zweiten Auflage wird nun vor allem die hierzulande spezifische Schnittstelle des Real Estate Asset Management zur Immobilienverwaltung untersucht sowie die zur Berufsausübung erforderlichen Qualifikationen und verfügbare Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten genauer betrachtet.

STUDIENDESIGN

Im Zeitraum von November 2019 bis Jänner 2020 wurden rund 120 ausgewählte Immobilien- und Asset Manager eingeladen, mittels eines gemeinsam von RICS und ÖVI entwickelten Online-Fragebogens den aktuellen Entwicklungsstand zum Thema Real Estate Asset Management in Österreich abzugeben. Die Rücklaufquote lag mit über 20% deutlich über dem üblichen Branchenschnitt.

Die Kontakte stammen aus Geschäftsbeziehungen von Drees & Sommer, ergänzt um Marktrecherche und Kontakte des ÖVI und RICS. Die befragten Asset Manager sind sowohl intern für die eigene Gesellschaft tätig als auch für externe. Bei Interesse kann der verwendete Fragebogen gerne zur Verfügung gestellt werden.

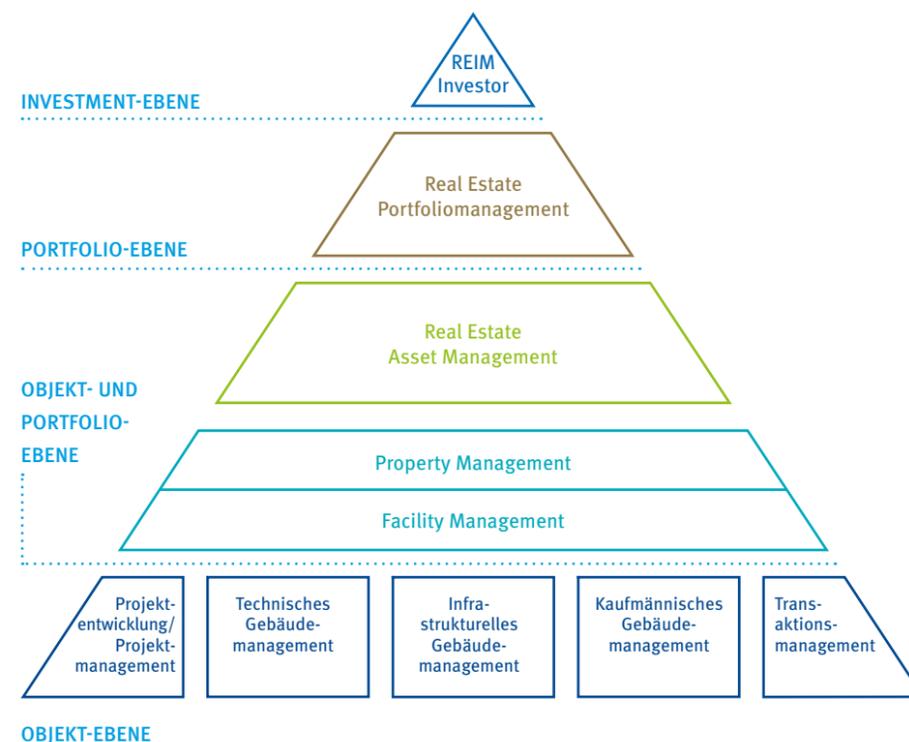
ASSET MANAGEMENT

ALLES RUND UM RENDITE UND RISIKO

Als Real Estate Asset Management wird international das verantwortliche strategische und operative Management sämtlicher rendite- und risiko-beeinflussender 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 Landeskennntnis fehlt, auch an einen externen Dienstleister ausgelagert werden.

Anders als im angelsächsischen Raum oder in Deutschland ist Asset Management in Österreich keine eigenständige, im Markt etablierte Disziplin. Dies erkennt man einerseits an den hierzu fehlenden Begriffsdefinitionen und Standesvertretungen sowie dem dadurch fehlenden einheitlichen Ausbildungsstandard.

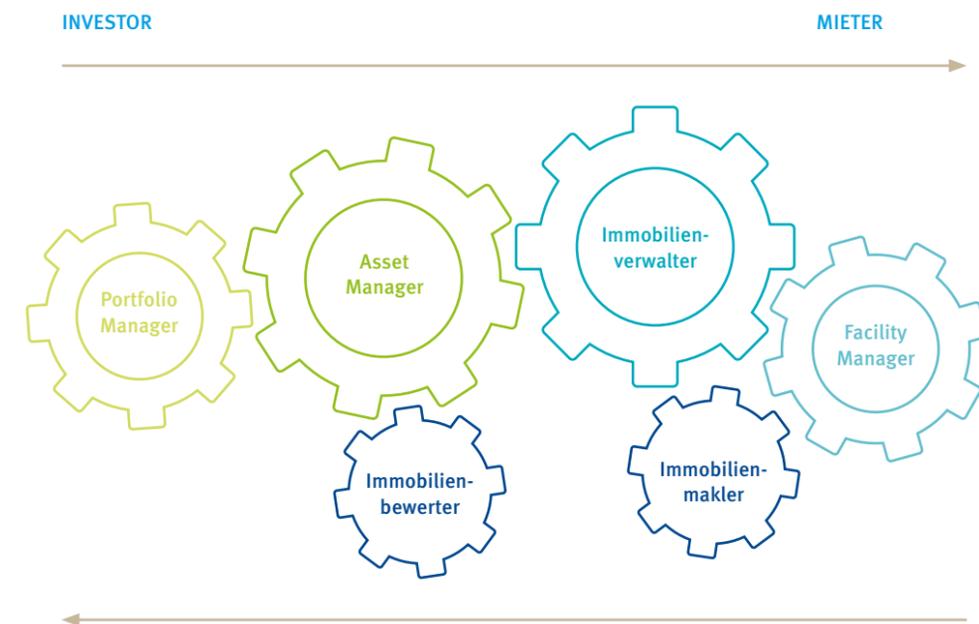


Etablierte, hierarchische Darstellung der Immobilienmanagement-Disziplinen
Quelle: Teichmann (2007)

Prozessuale Darstellung der Management-Disziplinen

Hinzu kommt eine österreichische Besonderheit: Die Berufsgruppe der Immobilitreuhänder. Dieses reglementierte Gewerbe (§ 117 Gewerbeordnung) besteht aus Bauträgern, Maklern und Verwaltern und deckt damit große Teile des Leistungsbilds nach RICS-Definition ab. Die Voraussetzung zur Ausübung dieses Gewerbes ist, anders als beispielsweise in Deutschland, der Nachweis der fachlichen Qualifikation mittels einer Befähigungsprüfung, wodurch hohe Qualitätsstandards gewährleistet werden.

Um nun die Ansprüche und Anforderungen internationaler Investoren in Österreich bestmöglich bedienen zu können gilt es, eine möglichst optimale Wertschöpfungskette zwischen Asset Management und Immobilienverwaltung auszuprägen, welche den lokalen Gepflogenheiten gerecht wird. Die dafür insbesondere in Deutschland etablierten hierarchischen Managementdisziplinen und deren zugehörige Berufsbilder der Immobilienbranche (siehe gif) scheinen dafür nur bedingt geeignet. Nicht der Fokus auf die Hierarchiestufe, sondern die enge Verzahnung der erforderlichen Immobilienprozesse von Kunde, Mieter und Eigentümer liefert die bestmögliche Rendite und macht Risiken am schnellsten sichtbar.



STUDIENERGEBNISSE

ÜBER 95% DER ASSET MANAGER HALTEN IMMOBILIEN IN WIEN

Fast alle Real Estate Asset Manager geben an, Immobilien in Wien inklusive Umland zu halten. Als größter Immobilienmarkt in Österreich und zweitgrößte und zugleich schnellst wachsende deutschsprachige Stadt ist Wien der maßgebliche Ort für Immobilieninvestitionen. An zweiter Stelle, dicht gefolgt von Deutschland als wichtigstem internationalen Markt, folgt das übrige Österreich und dort insbesondere die Teilmärkte in den Landeshauptstädten Graz und Linz. Auf den Plätzen drei, vier und fünf folgen wie schon in den vergangenen Jahren Polen, Tschechien und Ungarn. Weitere, aber nur vereinzelt genannte Märkte sind die Slowakei, Rumänien sowie die Schweiz.

Gehaltene Immobilienvermögen nach Region



WICHTIGSTE ASSETKLASSE: BÜRO UND WOHNEN

Die von den Teilnehmern am meisten geführten Assetklassen sind Wohnen mit 37% und Büro mit 34% der genannten Assets under Management (AuM). Auf den Rängen folgen Hotel mit 11%, Retail mit 5% und Logistik mit 3%. Die übrigen 10% des gemanagten Vermögens verteilen sich auf Sonderimmobilien wie Industrie, Pflegeimmobilien oder studentisches Wohnen.

CAPTIVE, ALSO INTERNE ASSET MANAGER SIND IN DER ÜBERZAHL

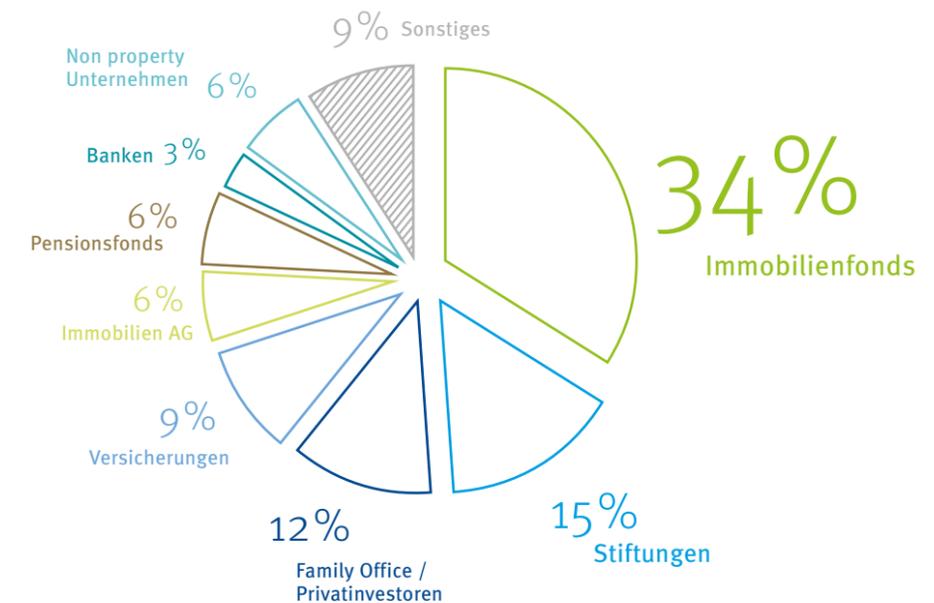
Wie bereits in der ersten Auflage der Studie sind auch dieses Jahr Captive Asset Manager, also jene KollegInnen, die ihre Leistungen als interne Dienstleister oder für die Muttergesellschaften erbringen, mit rund zwei Drittel der Nennungen in deutlicher Überzahl. Rund ein Drittel sind non-captive, also 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 vierzehn 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 eins und 50, im Mittel zählen Asset Manager jedoch rund zehn Investoren bzw. Auftraggeber zu ihrem Kundenkreis.

IMMOBILIENFONDS, STIFTUNGEN/PRIVATINVESTOREN UND VERSICHERUNGEN 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 wie im vergangenen Jahr vor allem Immobilienfonds, Stiftungen/Privatinvestoren und Versicherungen zu den Auftraggebern gehören. Die in Österreich traditionell starken Immobilien-AGs setzen auf interne Asset-Management-Abteilungen und bekommen daher in Summe weniger Nennungen.



Auftraggeber von Asset-Management-Leistungen

REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT GROSSTEILS "REGULIERT"

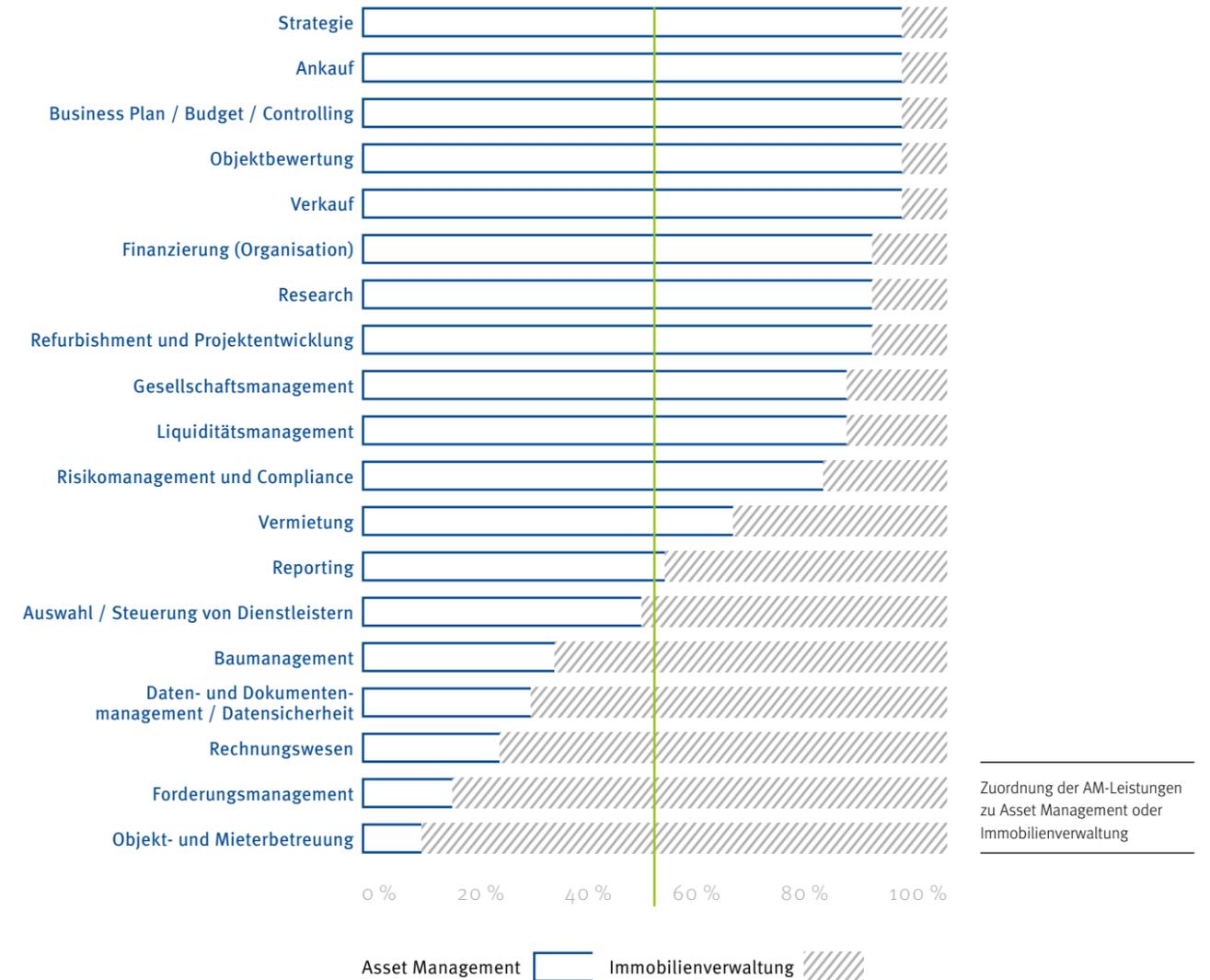
Rund zwei Drittel der Real Estate Asset Manager geben an, dass ihre Organisation der Regulierung einer Finanzmarkt-Aufsichtsbehörde unterliegt. Dabei handelt es sich in der überwiegenden Zahl der Fälle um die Österreichische Finanzmarktaufsicht (FMA) oder die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFIN). Auch die luxemburgische Finanzaufsicht Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) wurde vereinzelt genannt.

LEISTUNGSBILD REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT UND ABGRENZUNG ZUR IMMOBILIENVERWALTUNG

Die erste Auflage der Real-Estate-Asset-Management-Studie behandelte Aufgaben und Inhalte des Real Estate Asset Management und stellte die Frage, inwieweit das RICS-Leistungsbild auch in Österreich Anwendung finden kann. Nachdem dies klar mit „Ja“ beantwortet wurde soll in der zweiten Auflage vor allem die spezifische Schnittstelle zur Immobilienverwaltung betrachtet werden. Dazu wurde für die RICS-Leistungsbilder nach einer Zuordnung eher zu Asset Management bzw. zur Immobilienverwaltung gefragt.

Eindeutig zum Verantwortungsbereich des Asset Management zugeordnet werden die Bereiche Strategische Ausrichtung, An- und Verkauf sowie Businessplanung und Bewertung. Also all jene Themen, die den unmittelbarsten Einfluss auf Risiko und Rendite eines Objektes haben. Aber auch Finanzierung, Research, Refurbishment und Projektentwicklung sind klar in der Sphäre des Asset Managers, ebenso wie Gesellschafts-, Liquiditäts- und Risikomanagement.

In allen übrigen Aufgaben wird nun klar die Schnittstelle zur Immobilienverwaltung als operativer Umsetzer der Immobilienstrategie sichtbar. Die Vermietung wird noch bei über 60% beim Asset Manager gesehen. Das Reporting liegt bei etwa knapp der Hälfte der Befragten in der Zuständigkeit der Immobilienverwaltung. Auswahl und Steuerung der Dienstleister sowie das Baumanagement werden schon überwiegend der Verwaltung zugeordnet. Datenmanagement, Rechnungswesen, Forderungsmanagement und speziell die Objekt- und Mieterbetreuung werden klar bei der Immobilienverwaltung gesehen.

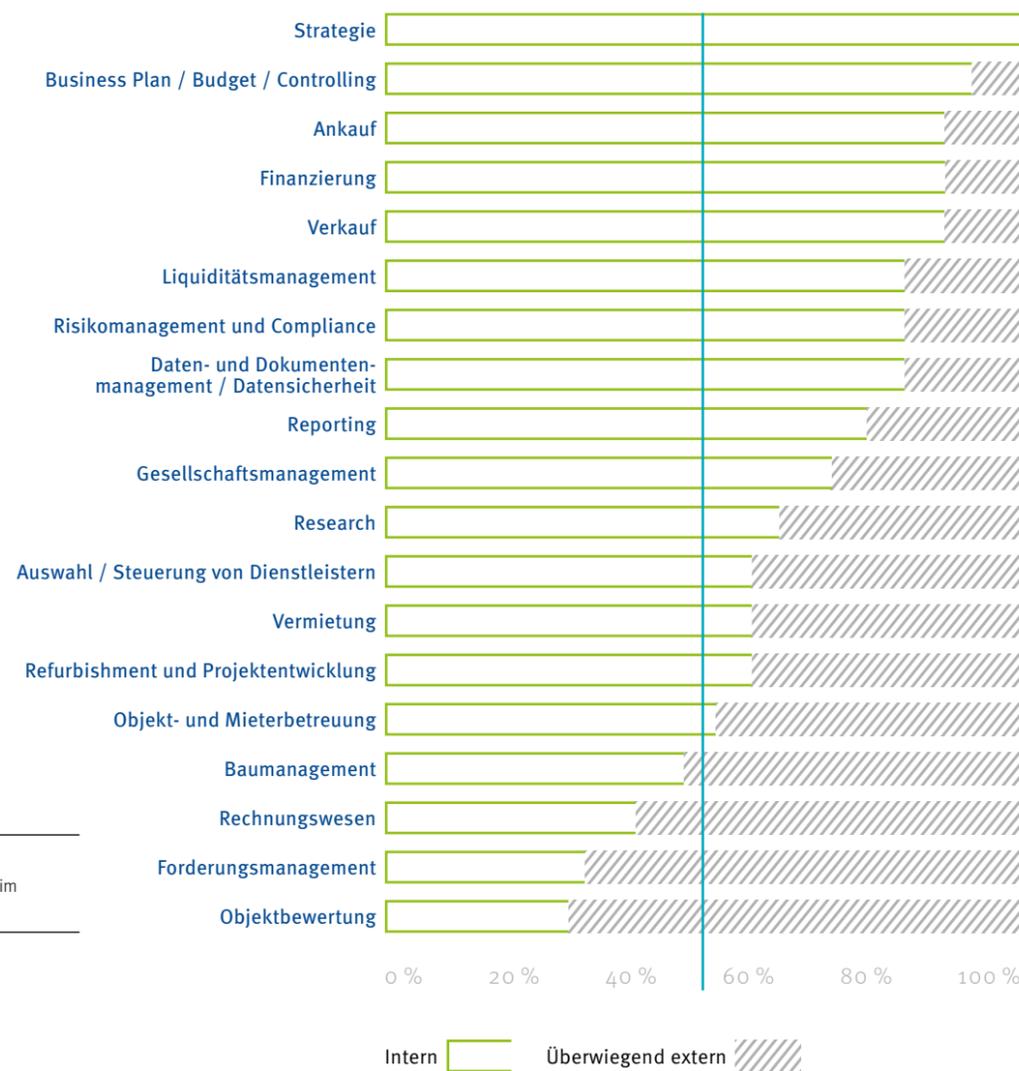


Die obenstehende Abbildung stellt nun klar die Notwendigkeit einer integrierten Immobilien-Wertschöpfungskette und einer engen Zusammenarbeit zwischen Asset Management und der Immobilienverwaltung dar. Es geht nicht darum, wer in der Hierarchie der Funktionen oben und wer unten ist, sondern lediglich darum, in welcher Zusammenstellung die erforderlichen objekt- und mieterorientierten Leistungen und Aufgaben abgearbeitet werden und Verantwortlichkeiten dargestellt sind.

INTERNE VERSUS EXTERNE LEISTUNGSERBRINGUNG

Analog dazu sieht auch die Bewertung der Leistungen nach Art der Leistungserbringung aus. So werden jene Leistungen, die größtenteils in der vorherigen Bewertung dem Real Estate Asset Management zugeordnet werden, auch überwiegend intern erbracht. Insbesondere trifft dies natürlich auf regulierte Unternehmen zu, welche beispielsweise als Manager alternativer Investmentfonds (AIFM) besondere organisatorische Anforderungen und Auflagen bei der Übertragung von Funktionen an Dritte zu befolgen haben.

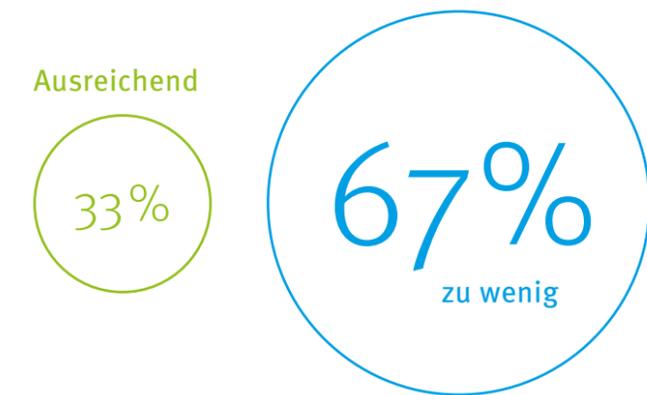
Somit werden Leistungen wie Strategie, Businessplanung, An- und Verkauf und Finanzierung fast zur Gänze intern abgebildet und erbracht, während beispielsweise die Objekt- und Mieterbetreuung, Aufgaben des Baumanagements oder des Rechnungswesens zu großen Teilen durch externe Dienstleister erbracht werden. Dies gilt als Sonderfall auch für die Objektbewertung, die zwar eine unmittelbare Leistung des Real Estate Asset Management darstellt, jedoch in der Regel von externen Dienstleistern erbracht wird.



Intern versus externe Leistungserbringung im Asset Management

KLIMASCHUTZ UND NACHHALTIGKEIT

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 überraschend deutlich für „zu wenig“ aus. Tatsächlich ist keiner der befragten Asset Manager der Ansicht, dass dem Thema zu viel Aufmerksamkeit geschenkt wird. In den Ergebnissen der Studie 2019 war die Verteilung noch 50:50. Dies liegt daran, dass sich das Umweltbewusstsein im vergangenen Jahr auch innerhalb der Immobilienbranche stark verändert hat. Die Aufmerksamkeit für das Thema Klimaschutz ist deutlich gestiegen.



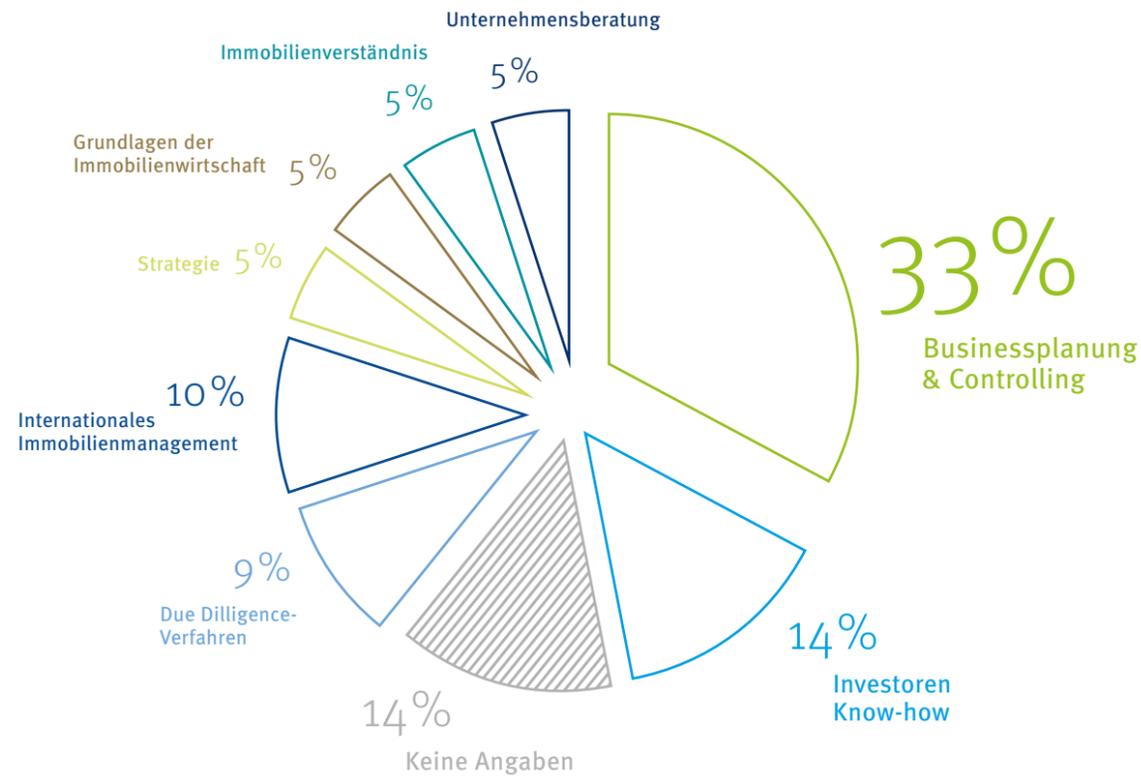
UNTERSCHIEDLICHE EINSCHÄTZUNG ZUM GEWERBERECHT

Auf die Frage, welche Gewerbeberechtigung(en) bzw. Berufsbefähigungsnachweise zur Ausübung der Asset-Management-Tätigkeit erforderlich sind, machte die Hälfte der Befragten keine Angaben oder gab an, keine spezielle Gewerbeberechtigung zu benötigen. Dies liegt mit Sicherheit auch daran, dass der Großteil der befragten Asset Manager innerhalb einer Gesellschaft tätig ist, wofür keine spezielle Berechtigung notwendig ist. Von den übrigen wurde mehrheitlich die Zulassung zum Immobilienreuhänder genannt, gefolgt von den erforderlichen Konzessionen der zuständigen Finanzaufsichtsbehörden (Konzession als Alternativer Investmentfonds Manager der FMA bzw. der CSSF) und der Gewerbeberechtigung für Unternehmensberater.

BERUFSBEFÄHIGUNG ZUM IMMOBILIENVERWALTER FÜR ASSET MANAGER NICHT AUSREICHEND

Über 75 % der Befragten sind allerdings auch der Ansicht, dass die Befähigung zum Immobilienverwalter, wenngleich eine gute und solide Grundlage, so trotzdem keine ausreichende Qualifikation und Grundlage für das Asset Management darstellt. Insbesondere Themenstellungen wie Businessplanung & Controlling, Investoren-Know-how, die Abwicklung von Due-Diligence-Verfahren und internationales Immobilien-Know-how werden als jene Kompetenzbereiche genannt, in welchen zusätzliche Qualifikationen erforderlich sind.

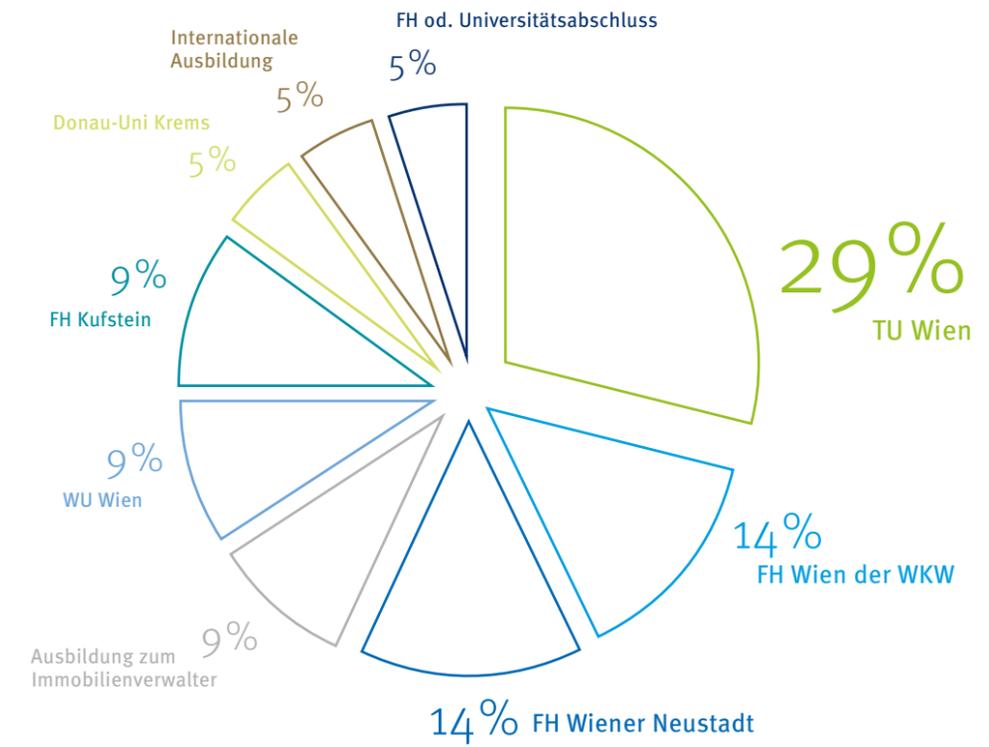
Zusätzlich erforderliche Kompetenzbereiche im Real Estate Asset Management



WELCHE AUSBILDUNGSEINRICHTUNG FÜR BERUFSEINSTEIGER EMPFEHLEN ASSET MANAGER?

Auf die Frage, welche der folgenden Ausbildungseinrichtungen man jungen Menschen empfehlen würde, die eine Ausbildung oder einen Berufseinstieg im Asset Management anstreben, wurde am häufigsten die TU Wien genannt, gefolgt von der FH Wien der WKW und der FH Wiener Neustadt. Immerhin an vierter Stelle folgt anschließend die Ausbildung zum Immobilienverwalter, gefolgt von weiteren, universitären Ausbildungen wie der Wirtschaftsuniversität Wien, der FH Kufstein und der Donau-Uni Krems, welche auch als geeignete Ausbildungseinrichtungen empfohlen werden.

Empfohlene Ausbildungseinrichtungen im Bereich Asset Management.



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.

Daraus ergibt sich auch, dass der Großteil der befragten Real Estate Asset Manager der Regulierung einer Finanzmarktaufsicht wie der FMA, der BAFIN oder der CSSF unterliegt.

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

Die Leistungen des Real Estate Asset Management fokussieren dabei klar auf die Immobilienstrategie, den An- und Verkauf sowie die Businessplanung und die Bewertung. Bis auf letzteres werden diese Leistungen überwiegend intern erbracht, während beispielsweise das Datenmanagement, Aufgaben des Rechnungswesens und Forderungsmanagement sowie die Objekt- und Mieterbetreuung als klare Aufgaben des Immobilienverwalters gesehen werden und zu einem deutlich größeren Anteil durch externe Dienstleister erbracht werden. Dies zeigt auch klar die Notwendigkeit einer engen Zusammenarbeit zwischen Asset Management und Immobilienverwaltung als integrierte Immobilien-Wertschöpfungskette.

Das Thema Nachhaltigkeit ist nicht mehr aus der Immobilienwirtschaft wegzudenken und gewinnt im Licht der aktuellen globalen Entwicklungen an Bedeutung. Immerhin zwei Drittel der Befragten sind der Ansicht, dass sich die Immobilienwirtschaft mit diesem Thema zu wenig auseinandersetzt.

Über die derzeitigen Qualifikationen der in Österreich etablierten und gewerberechtlich reglementierten Berufsgruppe der Immobilienverwalter hinaus werden von Asset ManagerInnen vor allem Kompetenzen in den Bereichen Businessplanung & Controlling, Investoren-Know-how, Abwicklung von Due-Diligence-Verfahren und internationales Immobilien-Know-how gefordert.

Für die Weiterentwicklung des Asset Management in Österreich sind nationale Standards, die Weiterentwicklung der bestehenden Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten und eine professionelle Vernetzung und Verbandsarbeit in und für die Branche erforderlich.

WOLLEN SIE MEHR ERFAHREN?

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



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,
(Initiator und Co-Autor)
Julius-Raab-Platz 4/4
1010 Wien
Telefon +43 699 18115181



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

IMPRESSUM

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

info.wien@dreso.com

© Drees & Sommer 2020

BILDNACHWEISE

Titel: © kantver – fotolia.com



IMMOBILIEN MAGAZIN



Ein besonderer Dank dem wissenschaftlichen Beirat für die zahlreichen wertvollen Beiträge und Hinweise:

Dr. Klemens Braunisch MRICS, FH Wien der WKW
Dipl.-Ing. Rainer Altmann MSc MRICS, Donau-Uni Krems
Prof. (FH) Dr. David Koch, FH Kufstein Tirol

**DREES &
SOMMER**