

TRENDSTUDIE **REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT IN ÖSTERREICH 2023**

Vol. 5

Autoren: Frank Brün, FRICS | Georg Stadlhofer, MRICS



Der Markt dreht sich

Der europäische Immobilieninvestmentmarkt hat in den vergangenen 15 Jahren die wohl längste Periode kontinuierlichen Wachstums erlebt. Selbst die Corona-Pandemie überwand er mit nur kleineren Schrammen. Der Grund dafür war, wie die Branche mittlerweile schmerzhaft erfahren musste, die Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Im Zuge des Ukraine Konflikts und des radikalen Anstiegs der Energiepreise zog die Inflation stark an. Im Juli 2022 begann die EZB, die Inflation durch Zinsanhebungen zu bekämpfen. Mittlerweile wurde der Zinssatz in mehreren Schritten von der Nulllinie zu Jahresbeginn 2022 auf 3,75 Prozent Anfang Mai angehoben – und das ist Kapitalmarktexperten zufolge noch nicht das Ende.

Dieses neue Kapitalmarktumfeld verunsicherte die Investoren, die seitdem abwarten. Momentan bieten sich ihnen im festverzinslichen Bereich vergleichsweise attraktivere Anlagemöglichkeiten, weswegen der Druck, in Immobilien zu investieren nicht akut ist. Die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern müssen sich für mögliche Abschlüsse daher noch annähern. Auf der einen Seite sehen sich die Bauträger/Entwickler dabei aber mit unverändert, zum Teil sogar leicht gestiegenen Kosten konfrontiert. Auf der anderen Seite bieten sich den Käufern aufgrund der kontinuierlich steigenden Zinsen höhere Renditen in Alternativveranlagungen. Noch ist kein Ende dieser Situation absehbar. Das ist auch am Investmentvolumen des 1. Quartals 2023 ablesbar, das mit rund 500 Millionen Euro auf den niedrigsten Wert seit zehn Jahren gesunken ist.

Der Renditeanstieg bei den alternativen Investments betrifft alle Nutzungskategorien, von Büro über Wohnen bis zu Logistik, und zwar unabhängig von der zugrunde liegenden Mieternachfrage. Diese mag zwar die Nachfrage nach der einen oder anderen Immobilie beeinflussen. Allerdings sind die „all time lows“ bei den Renditen von 3 Prozent bei Büro und Wohnen sowie 3,3 Prozent bei Logistik aus heutiger Sicht nicht mehr erzielbar. Aus Sicht mancher Investoren sind sie jeweils um bis zu 100 Basispunkte vom aktuellen Renditeniveau entfernt. Mangels konkreter Transaktionen können die (neuen) Spitzenrenditen aber kaum durch konkrete Abschlüsse festgemacht werden.

Da, wie oben bereits erwähnt, die EZB zwecks Inflationsbekämpfung noch am Programm der Zinserhöhungen festhält, wird die aktuelle Situation andauern. Wir rechnen erst nach dem Sommer mit dem Rebound auf dem Investmentmarkt.

Mag. Franz Pöttl FRICS
EHL Investment Consulting GmbH

Asset Management als Treiber der nachhaltigen Transformation

„Das Real Estate Asset Management ist ergebnis- und organisationsverantwortlich für das strategische und operative Management von Immobilien über den gesamten Investmentzyklus – mit der nachhaltigen Wertsteigerung im Fokus.“

Definition AREAMA

Die Definition der Austrian Real Estate Asset Management Association AREAMA stellt explizit Wertsteigerung und Nachhaltigkeit gemeinsam in den Fokus. In beiden Aspekten erleben wir aktuell maßgebliche und schwer zu prognostizierende Marktentwicklungen: Die Inflation und steigende Baupreise, die aktuelle Zinsentwicklung und sinkende Investitionsvolumina oder die Neuerungen im Maklergesetz auf der einen Seite – und der Klimawandel und Nachhaltigkeitsvorgaben auf der anderen. Während der Umgang mit den wirtschaftlichen Faktoren lang erprobt und schon immer Teil des Asset Management-Leistungsbildes war, ist es hier in vielen Bereichen mit echter Nachhaltigkeit noch nicht weit her. In vielen Fällen kennen und messen Investoren, Eigentümer und Asset Manager noch nicht einmal die eigenen Energie- und Ressourcenverbräuche. Um den sich jährlich verschärfenden ESG-Verpflichtungen zu genügen und gleichzeitig Stranded Assets zu verhindern, muss die Branche vor allem eines: endlich innovativer werden.

Der Handlungsdruck ist vorhanden – dafür hat nicht zuletzt die Europäische Union mit dem Green Deal und der Taxonomie gesorgt. ESG (Environmental, Social, Governance) ist mittlerweile in aller Munde. Dabei ist es wichtig zu berücksichtigen, dass ESG dynamisch gedacht werden muss. Denn die aktuellen Verpflichtungen sind erst der erste Schritt auf einem langen Weg hin zu mehr echter Nachhaltigkeit. Sie werden sich immer weiter verschärfen. So entsteht ein Klima- und Umweltpfad, der bis 2050 reicht – in Österreich gemäß dem aktuellen Regierungsprogramm in Teilen schon bis 2040 – und an dem sich die gesamte Bau- und Immobilienwirtschaft als größter Verbraucher der weltweiten Rohstoffe orientieren muss.

Der Markt wird langfristig jene Asset-Management-Strategien belohnen, die nachweislich aufzeigen, wie das Objekt den Klima- und Umweltpfad einhalten kann. Es muss deutlich werden, welche Maßnahmen und Investitionen dafür notwendig sind – dann werden diese Assets auch im Wert steigen. Die Finanzierung wird dabei nur gelingen, wenn die potenziellen Investoren transparent und belastbar darstellen, wie sie mit Risiken umgehen. Dazu zählen die Energieversorgung, Materialverknappung, Preissteigerungen oder Personalverfügbarkeiten. Außerdem müssen sie darlegen, welche Umweltqualitäten ein Objekt nach der Umsetzung der Strategie im Betrieb auch tatsächlich erreichen wird. Dafür ist vor allem Transparenz erforderlich: über den aktuellen Bestand, die aktuellen regulatorischen Rahmenbedingungen und die bis 2040 bzw. 2050 auf uns zukommenden Anforderungen.

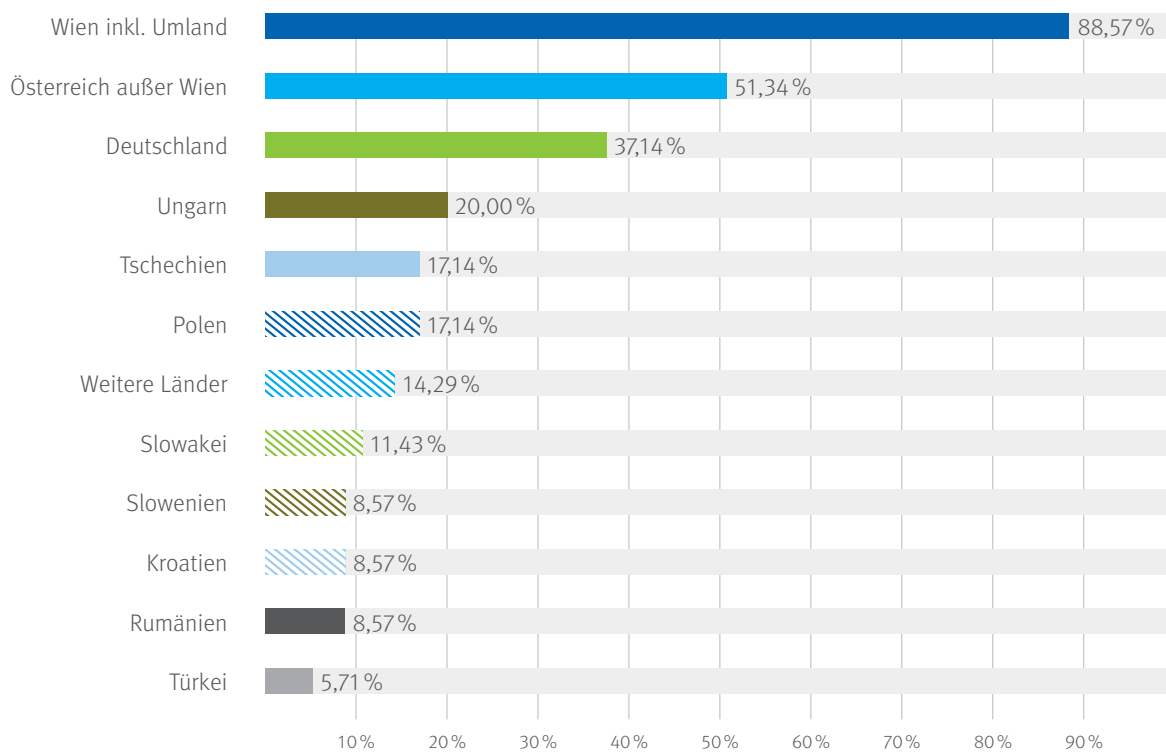
Asset Management im Überblick

Über 89 Prozent der Asset Manager halten Immobilien in Wien

Mehr als 89 Prozent der Real Estate Asset Manager geben an, Immobilien in Wien inklusive Umland zu halten. Als größter Immobilienmarkt in Österreich bleibt die zweitgrößte und zugleich am schnellsten wachsende deutschsprachige Stadt der maßgebliche Ort für Immobilieninvestitionen. An zweiter Stelle folgt das übrige Österreich und dort insbesondere die Teilmärkte in den Landeshauptstädten Graz und Linz.

Wichtigster internationaler Markt ist wie auch in den Jahren zuvor Deutschland. Auch der Anteil an Asset Managern, die dort vertreten sind, bleibt mit etwas mehr als einem Drittel konstant. Auf den Plätzen 4, 5 und 6 folgen wie schon in den vergangenen Jahren Ungarn, Tschechien und Polen, wobei Ungarn und Tschechien im Vergleich zum Vorjahr die Plätze getauscht haben. Weitere, aber nur vereinzelt genannte Märkte sind Slowakei, Slowenien und Kroatien, Rumänien sowie die Türkei.

GEHALTENES IMMOBILIENVERMÖGEN NACH REGION

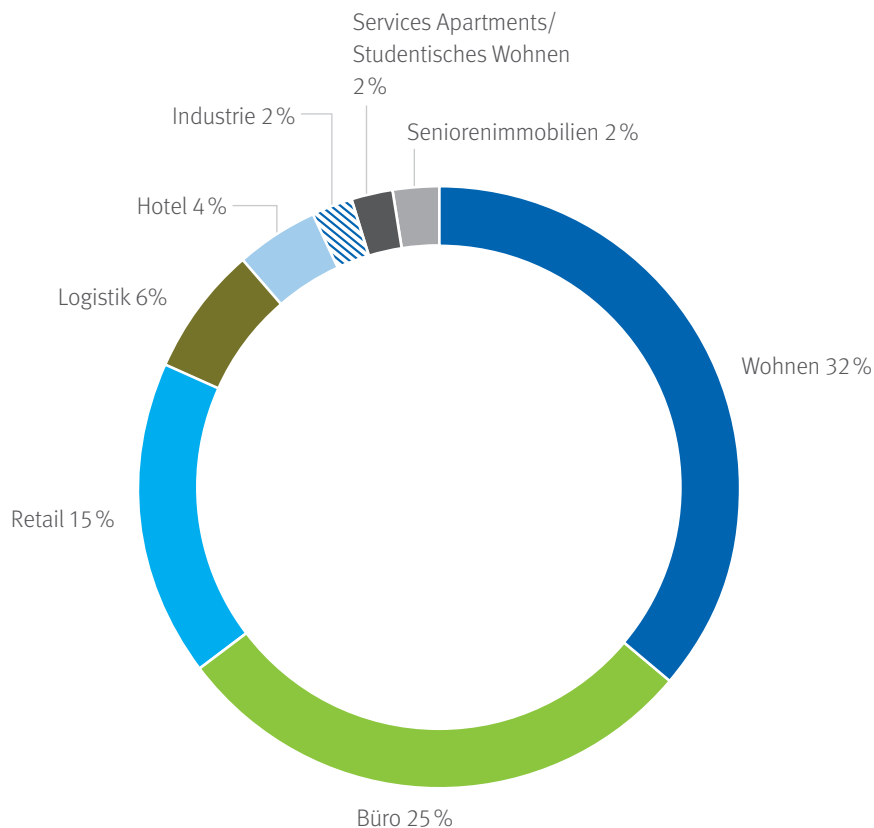


Wichtigste Assetklassen weiterhin Büro, Wohnen und Retail

Die von den Teilnehmern am meisten geführten Assetklassen sind wie auch in den Jahren zuvor Wohnen mit 32 Prozent und Büro mit 25 Prozent sowie Retail mit rund 15 Prozent der genannten Assets under Management (AuM). Auf den Rängen vier und fünf folgen Logistik mit 6 Prozent und Hotel mit 4 Prozent. Industrie, Serviced Apartments sowie Seniorenimmobilien sind mit jeweils 2 Prozent eher Nischen in der Assetverteilung.

Auffällig ist die Rückkehr der Assetklasse Hotel auf den vierten Platz, wobei dies aufgrund der geringen prozentualen Änderung von 3 Prozent auf 4 Prozent nicht überbewertet werden darf.

BETREUTE ASSETKLASSEN (ANGABEN IN % DES MARKTWERTES)



Neuer Trend: Logistik und Hotels steigen, Wohnen und Retail sinken

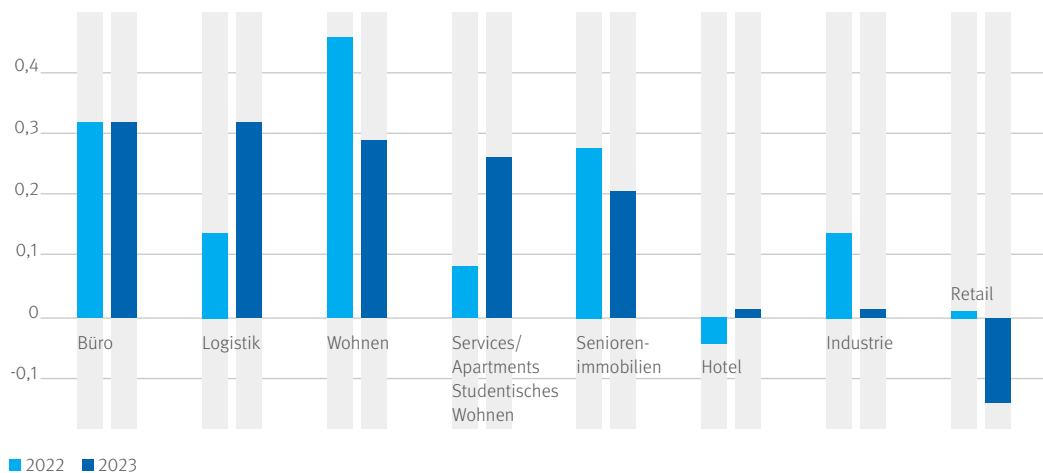
Die Einschätzung zur Änderung der Zusammensetzung der Assetklassen in den nächsten 12-24 Monaten bleibt eher verhalten, dramatische Änderungen sind nicht zu erwarten. Im Einzelnen zeigen die Einschätzungen jedoch einige interessante Veränderungen:

Büroimmobilien bleiben – trotz oder gerade wegen des aktuell sehr geringen Angebots – auf der Wunschliste. Aber schon an zweiter Stellen sieht diese Jahr wieder die Assetklasse Logistik, nachdem diese 2022 einen kurzen Dämpfer erfahren hatte. Auch die Assetklasse Wohnen bleibt bei den österreichischen Asset Managern beliebt, der erwartete Zuwachs fällt aber deutlich geringer aus als noch im Vorjahr. Dafür sind studentisches Wohnen und serviced apartments wieder mehr gefragt als im Vorjahr.

Nach zwei negativen Jahren in Folge hat auch die Assetklasse Hotel die Trendwende geschafft, Bestand halten scheint nun hier die Devise zu sein.

Anders sieht es jedoch eindeutig im Bereich Retail aus. Hier gibt es erstmals seit 2020 eine Tendenz zum Desinvestment aus dieser Assetklasse.

ÄNDERUNGEN IN DER PORTFOLIOZUSAMMENSETZUNG IN DEN NÄCHSTEN 12-24 MONATEN



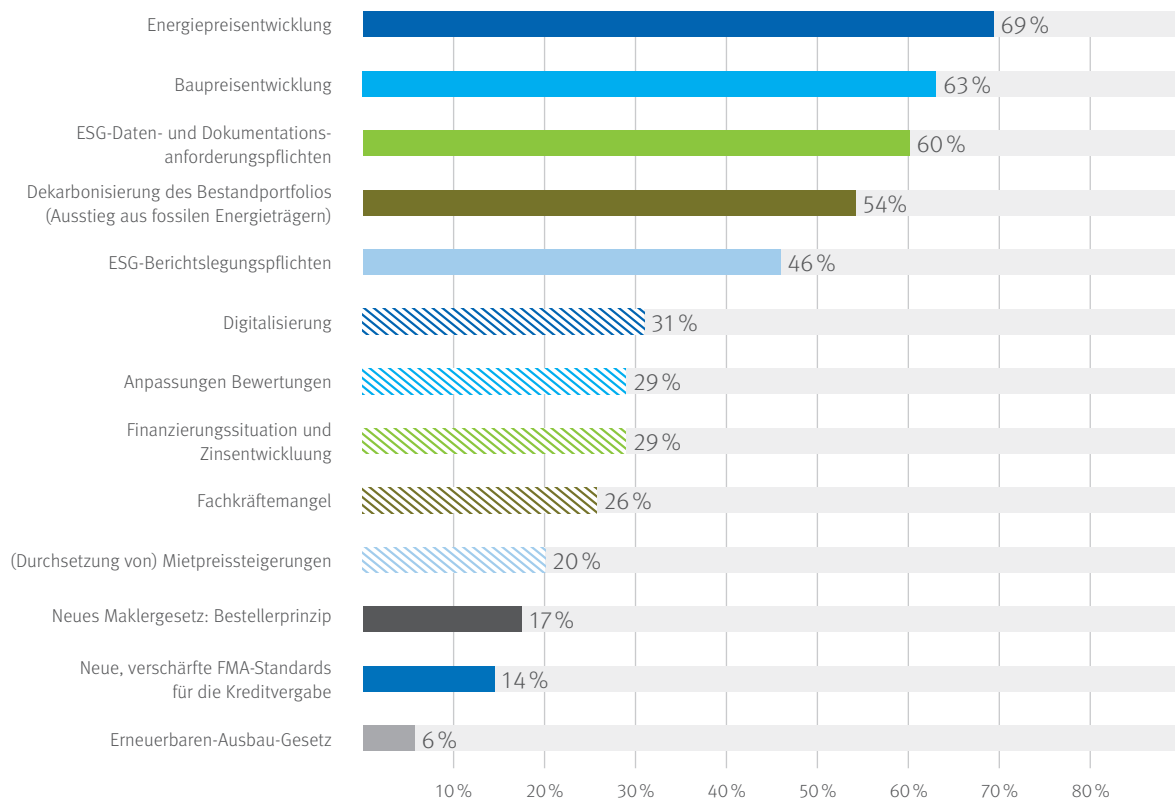
Als wichtige Gründe für die aktuelle Zurückhaltung der Investoren und Bestandsveränderungen werden das beschränkte Angebot, das derzeit unsichere Marktumfeld, steigende Finanzierungskosten, sowie die Abkehr vom lange gültigen Marktprinzip „Buy low, sell higher“ genannt. Hier werden auch entsprechende Chancen für ein professionelles und aktives Asset Management gesehen.

Aktuelle Entwicklungen und Post-Covid-Auswirkungen

Wichtigste aktuelle Herausforderungen: Preisentwicklung und ESG

Die Bau- und Energiepreisentwicklung beschäftigt das Asset Management aktuell am intensivsten. Obwohl es seit dem Erhebungszeitraum Mitte November 2022 bis Mitte Februar 2023 in einigen Bereichen punktuell eine Entspannung gibt, bleiben Inflation und Preisentwicklungen allgegenwärtig. Die drei darauf folgenden Herausforderungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem EU Green Deal oder den ESG-Berichtslegungspflichten. An erster Stelle steht die Herausforderung, die für die Berichterlegung erforderlichen Daten und Dokumentationen zu erheben und bereitzustellen. Daran schließt sich Dekarbonisierung des Bestandsportfolios an. Es folgen die Berichtslegungspflichten selbst.

WELCHE AKTUELLEN ENTWICKLUNGEN BESCHÄFTIGEN DIE ASSET MANAGER GERADE AM INTENSIVSTEN



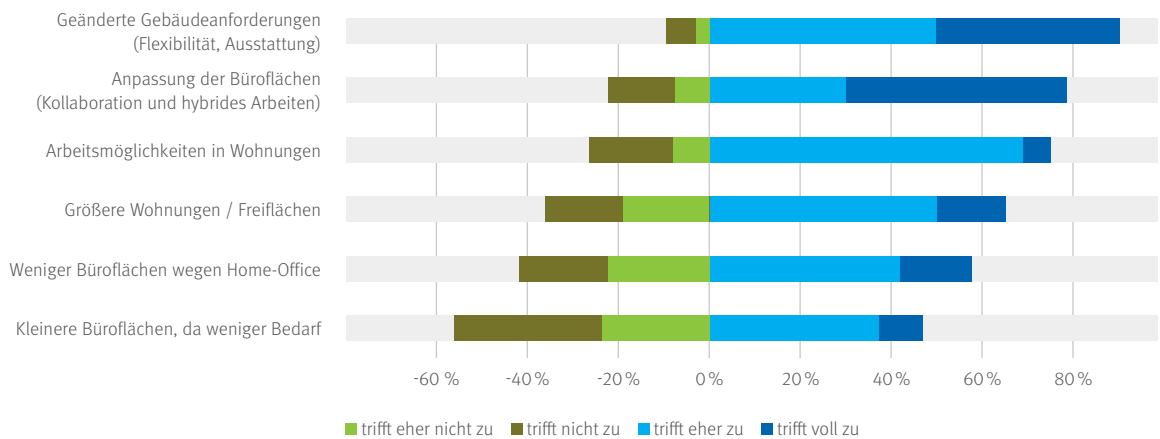
Post-Covid-Auswirkungen:

Die Fragen zu Post-Covid-Auswirkungen auf das Asset Management bezogen sich ausschließlich auf die Assetklassen Büro und Wohnen. Hier sehen die Teilnehmenden eindeutig die größeren Auswirkungen bei Büroimmobilien: Und zwar in Form von veränderten, nun generell höheren Anforderungen an die Flächenflexibilität und damit an die technische Gebäudeausstattung wie Lüftung, Hygiene, IT, Elektro etc. Aber auch innerhalb der Fläche stehen neue Anforderung an, bis hin zur Transformation von Büroflächen hin zu mehr Kollaboration und hybridem Arbeiten.

In der Assetklasse Wohnen ist eine klare Tendenz erkennbar in zukünftigen Wohnungsgrundrissen Arbeitsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Auch steigt generell die Nachfrage nach größeren Wohnungen und Wohnungen mit Freiflächen.

Tendenziell geringer bewerten die Teilnehmenden die Auswirkungen auf den Büroflächenbedarf insgesamt. Die Mehrheit geht also nicht davon aus, dass aufgrund von mehr Arbeit im Homeoffice der Flächenbedarf sinkt oder eher kleinere Flächen nachgefragt werden.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENBEDARF INSGESAMT

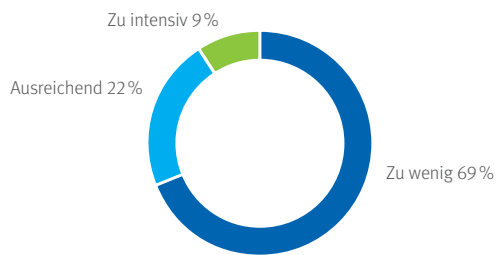


ESG und Green Deal im Real Estate Management

Die Immobilienbranche beschäftigt sich zu wenig mit dem Thema Nachhaltigkeit

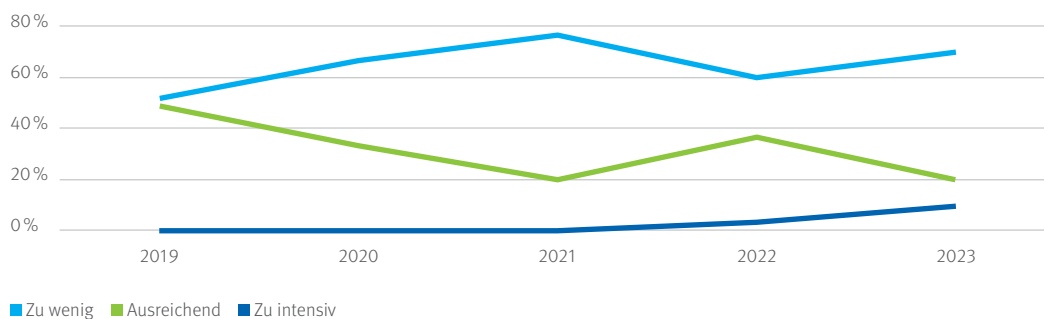
Nach wie vor sind 69 Prozent der befragten Experten der Ansicht, dass sich die Immobilienwirtschaft insgesamt zu wenig mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandersetzt. Überraschenderweise ist dieser Wert seit der letzten Ausgabe sogar leicht gestiegen (62 Prozent), wobei das Thema gerade im vergangenen Jahr deutlich an Dynamik gewonnen hat. Immerhin sagen auch 9 Prozent (vorher 2 Prozent) dass sich die Branche mittlerweile zu intensiv mit dem Thema beschäftigt.

NACHHALTIGKEIT UND DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT ALS GANZES



Die Einschätzung der Experten zu diesem Thema hat sich trotz der in den vergangenen fünf Jahren deutlich veränderten Rahmenbedingungen und regulatorischen Vorgaben kaum verändert. Auffällig ist lediglich, dass der Anteil der Experten, die finden, die Branche beschäftige sich zu intensiv mit Nachhaltigkeitsthemen, erstmals seit 2022 wieder zunimmt.

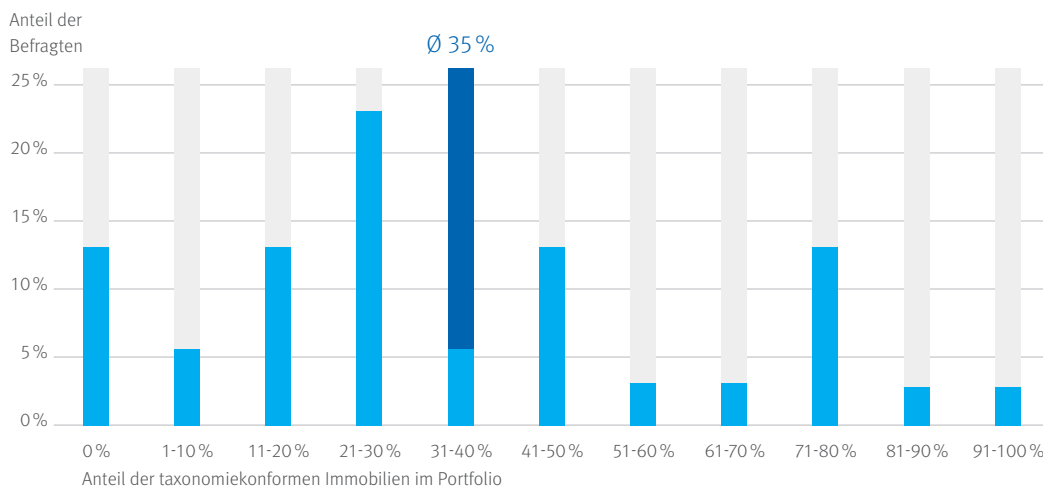
GLAUBEN SIE, DASS SICH DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT ALS GANZES MIT DEM THEMA NACHHALTIGKEIT ZU WENIG, AUSREICHEND ODER ZU INTENSIV AUSEINANDERSETZT? VERLAUF 2019 BIS 2023



Ein Drittel der Immobilien wird bereits als taxonomiekonform eingeschätzt

Bei der Frage, welcher Anteil des gemanagten Portfolios [Anteil der gemanagten Fläche] bereits taxonomiekonform ist, ist die Antwortverteilung sehr breit. Im Schnitt werden rund 35 Prozent der gemanagten Immobilien als taxonomiekonform eingeschätzt. Immerhin 13 Prozent der befragten Bestandshalter geben an, keine einzige taxonomiekonforme Immobilie im Portfolio zu halten.

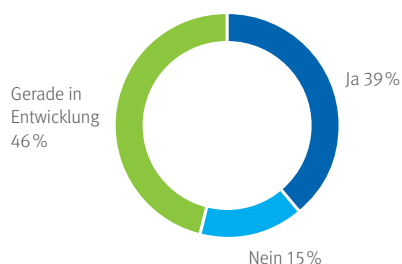
WELCHER ANTEIL IHRES PORTFOLIOS [ANTEIL DER GEMANAGTEN FLÄCHE] IST TAXONOMIEKONFORM?



Schon 85 Prozent entwickeln oder haben bereits klare ESG-Strategie

Zwar verfügen erst 39 Prozent über eine definierte ESG-Strategie für das Unternehmen oder das von ihnen verwaltete Immobilienvermögen sowie das entsprechende ESG-Berichtswesen. Immerhin knapp die Hälfte der befragten Asset Manager gibt jedoch an, dass sich eine solche Strategie gerade in der Entwicklung befindet. Das zeigt deutlich, wie stark das Thema bereits in der Branche angekommen ist.

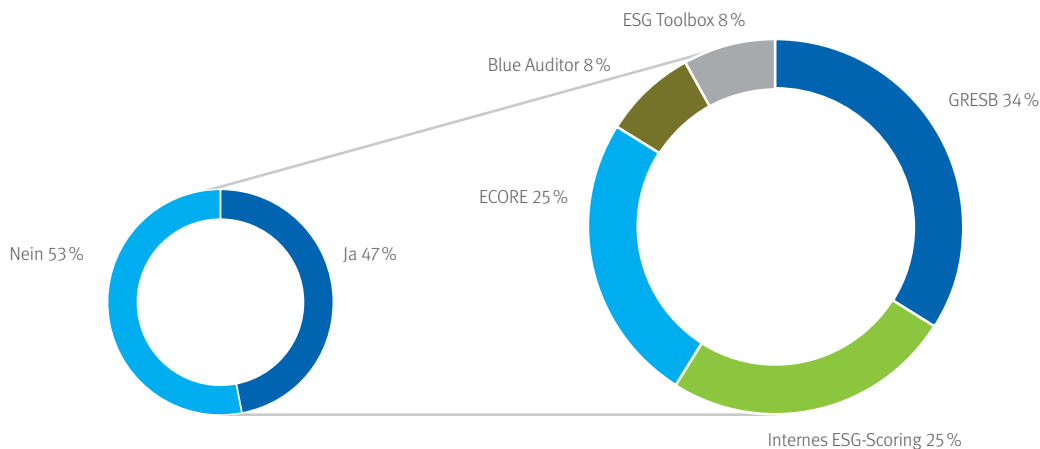
ESG-STRATEGIE FÜR IMMOBILIENPORTFOLIO



Messung der ESG-Performance im Aufbau

Knapp die Hälfte der Asset Manager nutzt ESG-Scoring-Modelle zur transparenten Messung der ESG-Performance des Unternehmens oder Portfolios. Von den genutzten externen Systemen wird GRESB und ECORE am häufigsten eingesetzt, gefolgt von Blue Auditor und der ESG Toolbox.

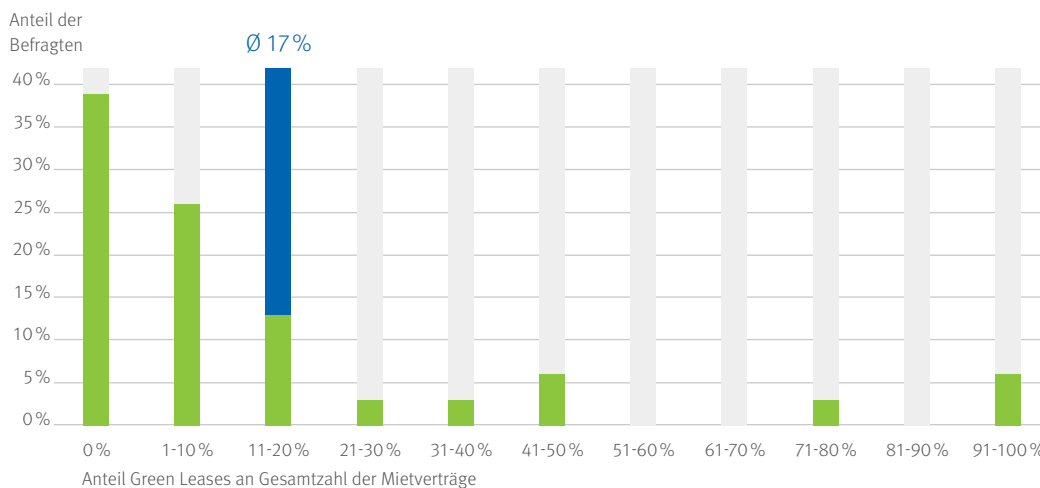
MESSUNG DER ESG-PERFORMANCE



Green Leases: Noch wenig in Anwendung

Green Leases oder grüne Mietverträge, die ein Mitwirken der Mieter an den Nachhaltigkeitsbemühungen der Eigentümer festschreiben, sind noch in der klaren Unterzahl. Rund 40 Prozent der Unternehmen geben an, diese Vertragsform noch gar nicht zu nutzen. Die Einschätzung der Befragten zeigt, dass aktuell nicht mehr als 17 Prozent der Mietverträge der befragten Asset Manager als Green Leases abgeschlossen wurden.

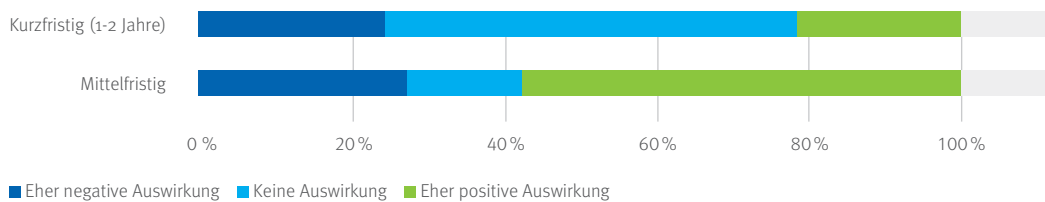
ANTEIL DER GREEN LEASES AN DER GESAMTANZAHL DER MIETVERTRÄGE



EU Taxonomie: Kurzfristig eher keine, mittelfristig eher positive Auswirkung auf die Performance des Immobilienportfolios

Die Performance der Immobilienportfolios wird langfristig von der Offenlegungs- und Taxonomie-Verordnung profitieren, so die eindeutige und aus dem Vorjahr wiederholte Einschätzung der Asset Manager. Kurzfristig wird zwar – wenn überhaupt – eher ein negativer Effekt auf die Performance erwartet. Diese Einschätzung teilen jedoch nur rund 23 Prozent der Befragten, während über 55 Prozent langfristig von einem positiven Effekt ausgehen. Die befragten Asset Manager rechnen also damit, dass der Markt grüne Immobilien langfristig belohnen wird und die dafür notwendigen Investitionsmaßnahmen kompensiert.

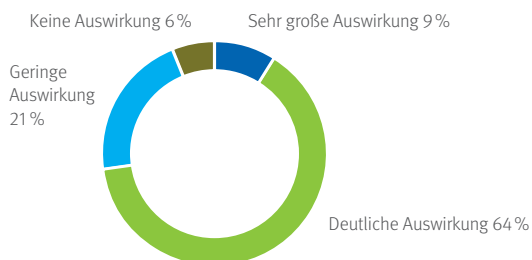
KURZ- UND LANGFRISTIGE AUSWIRKUNG DER OFFENLEGUNGS- UND TAXONOMIE-VERORDNUNG AUF DIE PERFORMANCE DES IMMOBILIENPORTFOLIOS



EU-Taxonomie hat deutliche Auswirkungen auf die Immobilienbewertung

Auch auf die Bewertung des Immobilienvermögens wird die EU-Taxonomie deutliche Auswirkungen haben. 73 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass es dadurch wesentliche Veränderungen oder Anpassungen geben wird. Es ist also davon auszugehen, dass Nachhaltigkeitsaspekte und Taxonomie-Konformität in den jährlichen Bewertungen künftig immer stärker einfließen werden.

AUSWIRKUNG DER OFFENLEGUNGS- UND TAXONOMIE-VERORDNUNG AUF DIE BEWERTUNGSANSÄTZE



Zusammenfassung und Ausblick

Das Real Estate Asset Management in Österreich hat sich in den vergangenen fünf Jahren durchaus positiv entwickelt. Es ist ein Berufsstand entstanden. Die Beteiligten haben Leistungsbilder kontrovers diskutiert – in Abgrenzung und im Zusammenspiel mit der Immobilienverwaltung und dem Property Management und sie haben internationale Standards abgeglichen. Mit AREAMA und dem ÖVI gibt es nun zwei Berufsverbände, die sich aktiv um Ausbildung und Austausch in der Branche bemühen.

Die Zusammensetzung der von österreichischen Asset Managern gemanagten Assetklassen ist unverändert geblieben. Das gilt sowohl geografisch – mit Fokus auf Wien – als auch nach Assetklassen sortiert. Denn weiterhin bilden Büro, Wohnen und Retail die Top 3. Auch ist das Asset Management in Österreich nach wie vor überwiegend eine interne Organisationseinheit, wenngleich sich externe Anbieter gut am Markt etabliert und entwickelt haben.

Zahlreiche Themen wie Nachhaltigkeit, Risiko- und Rendite-Entwicklungen sowie Digitalisierung, Datenmanagement und Reporting wurden bereits in der ersten Umfrage 2019 thematisiert. Neu sind hingegen die sich sehr dynamisch entwickelnden regulatorischen Vorgaben im Zusammenhang mit Offenlegungspflichten und der Taxonomie-Verordnung. Hierzu haben bereits 86 Prozent der Asset Manager klare Strategien entwickelt. Auch die Rückkehr der Inflation hat die Marktdynamik seit 2019 wesentlich verändert und das Bestandsmanagement stärker in den Fokus gerückt. Anpassung von Technik und Grundrissen durch geändertes Nutzerverhalten, Dekarbonisierung, Taxonomie-Konformität, Green Leases und wirtschaftliche Mietpreisanpassungen bieten hier in den nächsten Jahren ein weites Betätigungsfeld.

Die Aussichten könnten für die Branche nicht besser sein. Jetzt geht es darum, das Asset Management zukunftsfähig aufzustellen – gerade in der Zeit der nachhaltigen Transformation. Im Vorteil ist, wer ein aktives Management des Bestandsportfolios vorzuweisen hat, über professionelle digitale Prozesse, Datenmanagement und Reporting-Strukturen verfügt sowie, fundierte Kenntnisse der immobilien-spezifischen Risiken und Renditechancen vorzuweisen hat.

Studiendesign

Im Zeitraum von November 2022 bis Februar 2023 waren rund 350 Immobilien- und Asset Manager aufgerufen, den aktuellen Entwicklungsstand des Real Estate Asset Managements in Österreich einzuschätzen. Den Online-Fragebogen dazu hatten RICS und ÖVI gemeinsam entwickelt. Die Rücklaufquote lag bei rund 15 Prozent.

Wollen Sie mehr erfahren?

Die Autoren und Initiatoren der Studie, Georg Stadlhofer Geschäftsführer, Drees & Sommer Österreich, Jenny Wenkel, Vorstandsmitglied, CIO Union Investment Real Estate Austria AG / Chair Advisory Board RICS Austria, Frank Brün, Vorstandsvorsitzender AREAMA und Georg Flödl, Vorstandsvorsitzender des ÖVI, freuen sich auf Ihre Rückmeldung und beantworten gerne Ihre Fragen.



Drees & Sommer
Georg Stadlhofer, MRICS
(Autor)



RICS Royal Institute of
Chartered Surveyors Österreich
Jenni Wenkel
(Initiatorin)



Austrian Real Estate Asset
Management Association
Frank Brün, FRICS,
Vorstandsvorsitzender
(Autor und Initiator)



ÖVI Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft
Georg Flödl, MRICS, Präsident
(Initiator)

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 2022

BILDNACHWEISE

Titel: © kantver – fotolia.com

Wissenschaftlicher Beirat:

Dipl.-Ing. Rainer Altmann, MSc, MRICS Universität für Weiterbildung Krems

Dr. Klemens Braunisch, MRICS, FH Wien der WKW

Prof. (FH) Dr. David Koch, FH Kufstein Tirol

Prof. Dr. Bob Martens FRICS, TU Wien



Medienpartner

IMMOBILIEN MAGAZIN

**DREES &
SOMMER**



Höchster Standard für Ökoeffektivität.
Weltweit einzigartig: Cradle-to-Cradle®-
Druckprodukte innovated by gugler*.