

# TRENDSTUDIE **REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT IN ÖSTERREICH 2021**

---

Vol. 3

Autoren: Frank Brün, FRICS | Georg Stadlhofer, MRICS



## EINLEITUNG

### DIE PANDEMIE HAT AUCH DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT GETROFFEN

Die Pandemie hinterließ 2020 deutliche Spuren im österreichischen Immobilieninvestmentmarkt. Das Volumen von Immobilientransaktionen lag mit einem Wert von rund EUR 3,5 Mrd. im Jahr 2020 deutlich unter dem Vorjahreswert von EUR 5,8 Mrd. sowie unter den Werten der Jahre 2017 und 2018. Blendet man die Rekordjahre 2017 bis 2019 aus, so war das umgesetzte Volumen 2020 im langjährigen Vergleich jedoch überdurchschnittlich hoch. Zusätzlich müssen die COVID-19-Einschränkungen in Betracht gezogen werden: Zusammenfassend lässt sich sagen, dass im Vergleich zu den Vorjahren nur ein geringer Rückgang des Immobilien-Engagements zu verzeichnen ist. Wesentlich für den Rückgang des Investmentvolumens waren größtenteils Verzögerungen in der Abwicklung von Transaktionen aufgrund der Corona-Situation, wie etwa Lockdowns, Flugverbote, Grenzschließung etc. Statt der üblichen Jahresendrallye verschob sich vieles ins Jahr 2021.

Die wichtigsten Immobilienklassen für Investoren waren 2020 die Assetklassen Wohnen (ca. 39 %) und Büro (ca. 38 %), gefolgt von Logistik (ca. 10 %) und Einzelhandel (ca. 6 %).

Mit der Pandemie sind 2020 Investoren aus Fernost und Übersee im Vergleich zu den Vorjahren auf einen minimalen Marktanteil von zwei Prozent zurückgefallen. Dies ermöglichte es deutschen Investoren eine dominierende Stellung einzunehmen. Mit circa 50 Prozent Marktanteil platzierten sie sich noch vor österreichischen Investoren mit 43 Prozent auf Platz 1. Für Schweizer Investoren kann ein Marktanteil von rund sechs Prozent angegeben werden.

Vergleicht man die vergangenen Jahre, kann man über alle Marktsegmente hinweg ein historisches Tief an Spitzenrenditen für gewerbliche Immobilien feststellen. Daraus kann man schließen, dass das Interesse der Investoren klar auf Sachwerte mit langfristig gesichertem Cashflow gelagert ist.

„Auch der hohe Veranlagungsdruck, unter dem zahlreiche institutionelle Investoren stehen, hat den Abwärtstrend der Spitzenrenditen verstärkt und wir erwarten ein sehr aktives erstes Halbjahr 2021 mit weiterem leichten Preisanstieg bei Spitzenobjekten“ ergänzt Franz Pörtl, Geschäftsführender Gesellschafter der EHL Investment Consulting.

Für Immobilieninvestoren ist Wien von großer Bedeutung – zum einen als größten Immobilienmarkt Österreichs und zum anderen als zweitgrößte und schnellst wachsende deutschsprachige Stadt.

## ASSET MANAGEMENT

### DIE PANDEMIE BEFLÜGELT NACHHALTIGKEIT UND DIGITALISIERUNG

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 der jeweilige Eigentümer oder Investor selbst übernehmen oder an einen externen Dienstleister auslagern. Letzteres ist üblich, wenn die relevante wirtschaftliche oder technische Expertise, die personelle Kapazität oder die notwendige Landeskenntnis fehlt.

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 hierzulande fehlenden Begriffsdefinitionen und Standesvertretungen sowie an den dadurch fehlenden einheitlichen Ausbildungsstandards.

Die COVID-19-Pandemie stellte Eigentümer und Investoren im Jahr 2020 vor Herausforderungen in bisher unbekanntem Ausmaß – und Businesspläne, Risikobewertungen und Anlagestrategien auf den Kopf. Plötzlich war Steuern auf Sicht zur maximalen Schadensbegrenzung auf unbekanntem Terrain gefragt. Dabei traf es die Assetklassen Retail und Hotel besonders hart. Gerade in diesen Zeiten zeigt sich, welchen Mehrwert professionelles Real Estate Asset Management zu leisten im Stande ist.

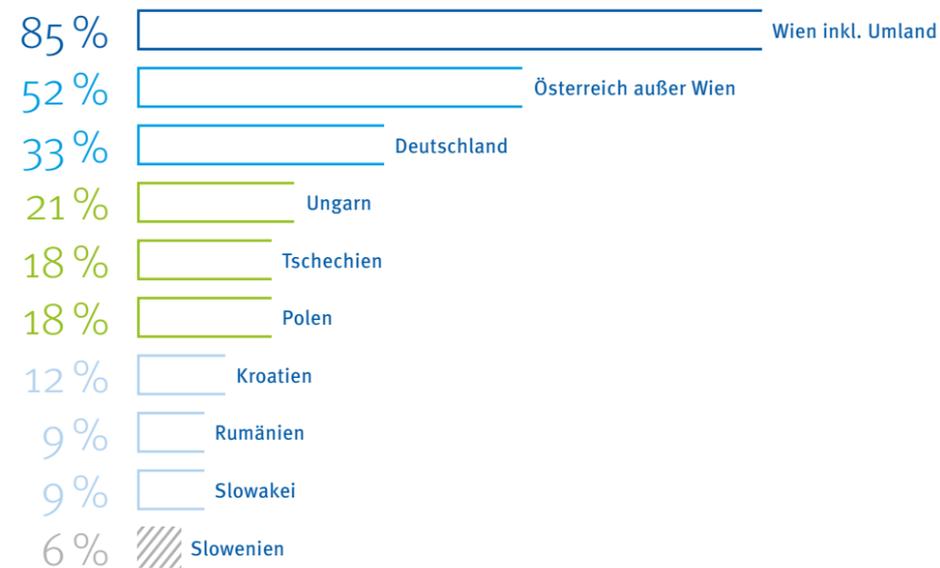
Wenn auch kurz auf der Agenda nach hinten gerückt, beflügelte die Pandemie die beiden Trendthemen Nachhaltigkeit und Digitalisierung. Das Bewusstsein der Branche für den erforderlichen Handlungsbedarf ist mittlerweile durchweg gegeben – und wird nicht zuletzt durch den EU Green Deal gefordert. Asset Manager stehen vor der wichtigen Aufgabe, die Eigentümer auf ihrem Weg zu nachhaltigen Portfolios professionell zu begleiten und zu führen.

## STUDIENERGEBNISSE

### ÜBER 85 PROZENT DER ASSET MANAGER HALTEN IMMOBILIEN IN WIEN

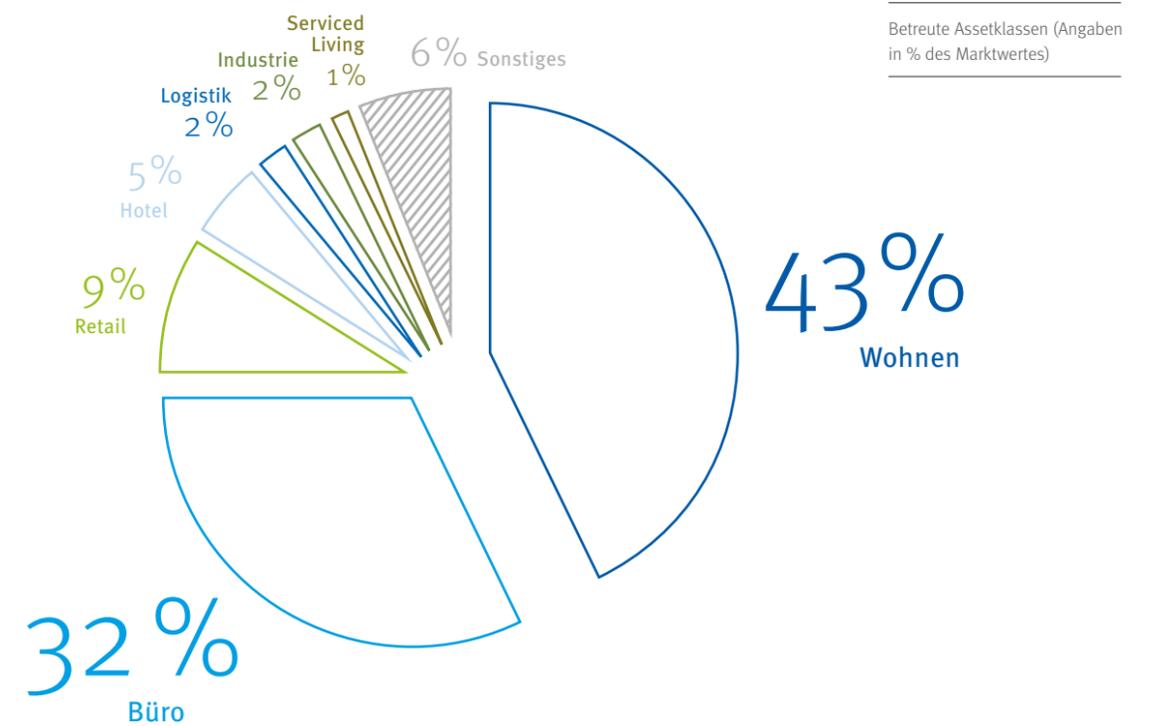
Mehr als 85 Prozent der Real Estate Asset Manager geben an, Immobilien in Wien inklusive Umland zu halten. Als größter Immobilienmarkt in Österreich und als zweitgrößte und zugleich am schnellsten wachsende deutschsprachige Stadt bleibt Wien der maßgebliche Ort für Immobilieninvestitionen. An zweiter 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 3, 4 und 5 folgen wie schon in den vergangenen Jahren Ungarn, Tschechien und Polen. Weitere, aber nur vereinzelt genannte Märkte, sind Kroatien, Slowakei, Rumänien sowie Slowenien.

Anteil der Investoren, die in der entsprechenden Region Immobilien halten



### WICHTIGSTE ASSETKLASSE BLEIBEN BÜRO UND WOHNEN

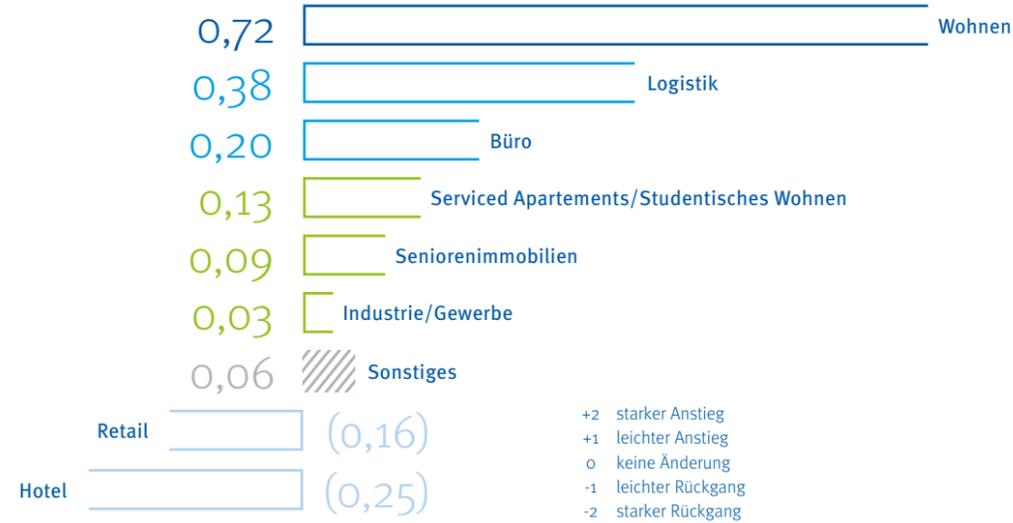
Die von den Teilnehmern am meisten geführten Assetklassen sind Wohnen mit 43 Prozent und Büro mit kumuliert einem Drittel der genannten Assets under Management (AuM). Auf den Rängen folgen Retail mit 9 Prozent, Hotel mit 5 Prozent, Retail mit 5 Prozent und Logistik mit 2 Prozent. Die übrigen 10 Prozent des gemanagten Vermögens verteilen sich auf Sonderimmobilien wie Industrie, Serviced Apartments/studentisches Wohnen sowie Sonstiges.



## TRENDS BEI DEN ASSETKLASSEN

Auf die Frage nach den erwarteten Veränderungen in der Portfolio-Zusammensetzung in den nächsten 12–24 Monaten ist ein eindeutiger Trend hin zu mehr Wohnen und Logistik erkennbar. Wenig überraschend sind im Gegensatz dazu die Assetklassen Retail und Hotel derzeit unter Druck.

Änderung der Immobilienportfolio-Zusammensetzung



## INTERNE ASSET MANAGER IN DER ÜBERZAHL

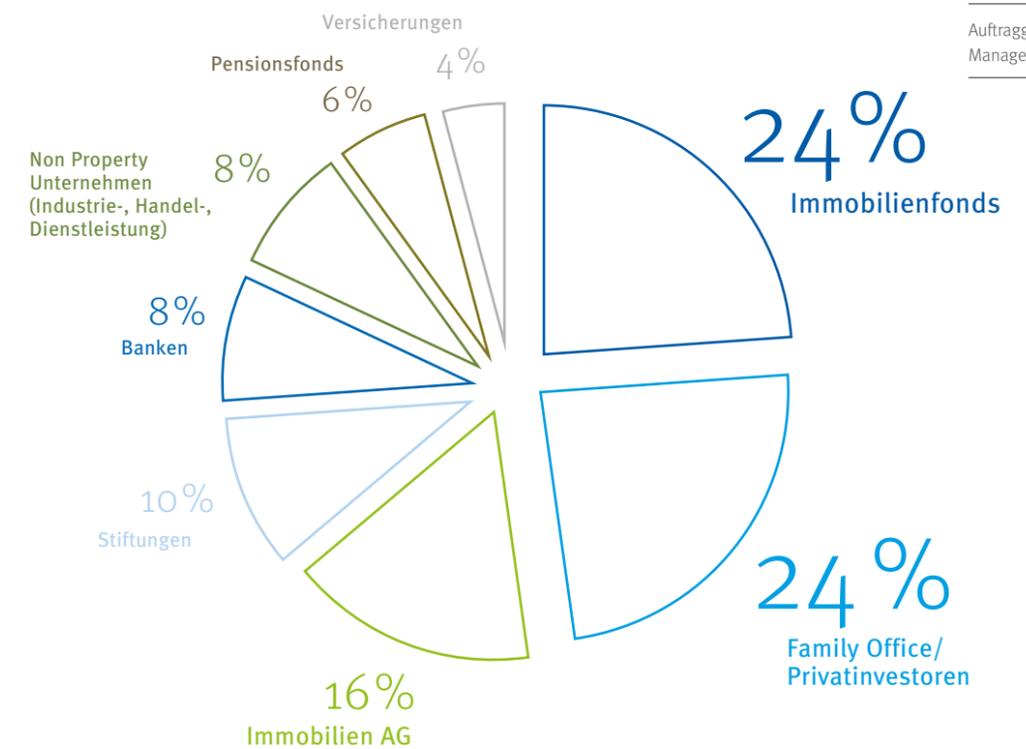
Wie bereits in den ersten beiden Auflagen der Studie sind auch dieses Jahr Captive Asset Manager, also Kolleg:innen, die ihre Leistungen als interne Dienstleister oder für die Muttergesellschaften erbringen, mit rund zwei Drittel der Nennungen deutlich in der Mehrheit. Rund ein Drittel sind non-captive, also ausschließlich für Dritte tätig. Zudem gibt es eine kleine Zahl von Unternehmen, die sowohl captive als auch non-captive tätig sind.

Die Anzahl der externen Kunden schwankt zwar recht deutlich zwischen 1 und 50. Im Mittel zählen Asset Manager jedoch rund 11 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 ein ähnliches Bild wie im vergangenen Jahr. Zu den Auftraggebern zählen vor allem Immobilienfonds, Privatinvestoren und Immobilien-AGs. Auch Stiftungen und Banken gehören dazu.

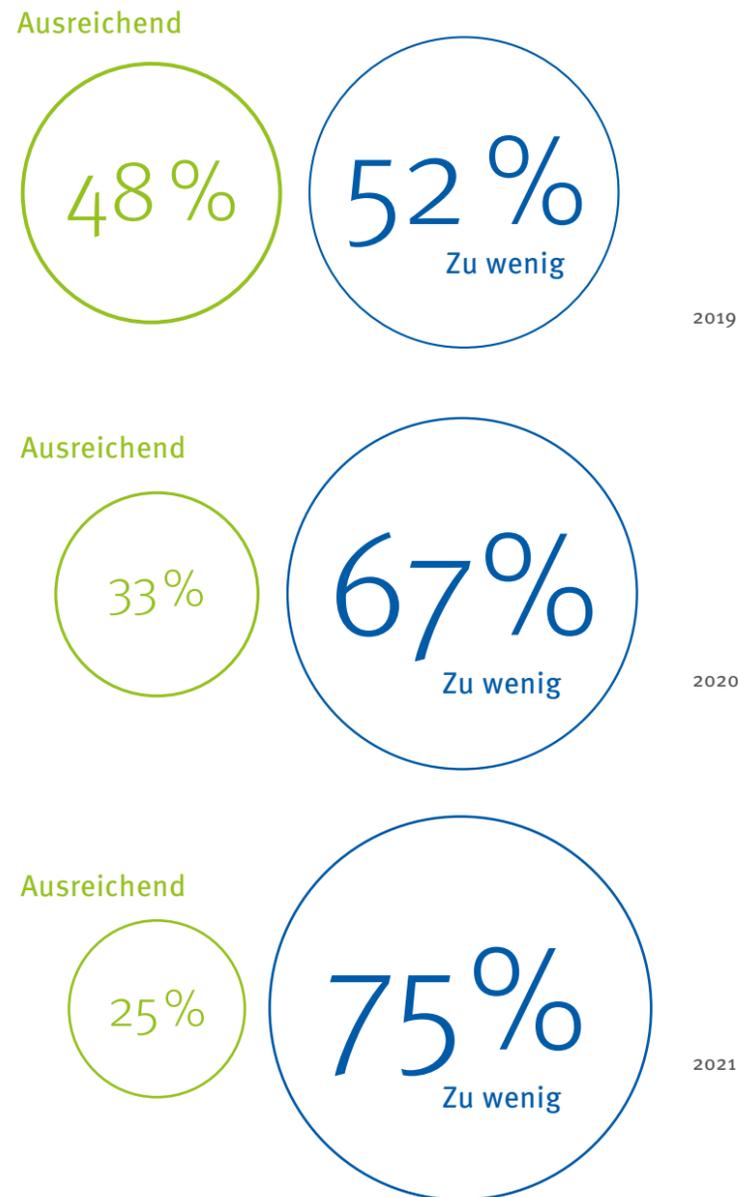
In diesem Jahr weniger repräsentiert sind Versicherungsunternehmen, die in den Jahren zuvor tendenziell überrepräsentiert waren.



## KLIMASCHUTZ UND NACHHALTIGKEIT

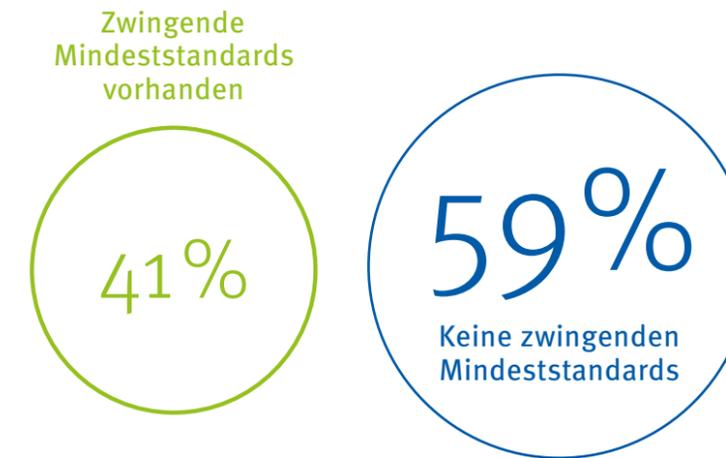
Das Thema Nachhaltigkeit hat über die vergangenen Jahre stetig an Bedeutung für das Asset Management gewonnen. Gründe dafür sind vor allem die regulatorischen Vorgaben der EU Taxonomy und die daraus auch für die Finanzindustrie verpflichtend vorgeschriebenen ESG-Kriterien für nachhaltige Investments. Während 2019 noch 50 Prozent und 2020 noch 33 Prozent der befragten Asset Manager der Meinung waren, dass sich die Immobilienwirtschaft als Ganzes ausreichend mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandersetzt, sind es 2021 nur mehr 25 Prozent.

Wie setzt sich die Immobilienwirtschaft mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinander?



## DIE MEHRHEIT HAT (NOCH) KEINE ZWINGENDEN MINDESTSTANDARDS FÜR NACHHALTIGKEIT

Spätestens im kommenden Jahr werden klare, regulatorische Vorgaben auf die Immobilienwirtschaft zukommen. Trotzdem haben 60 Prozent der befragten Asset Manager noch keine verpflichtenden Mindeststandards für die Nachhaltigkeit bei Ankauf oder Betrieb ihres Immobilienportfolios. Diese Tatsache steht im Gegensatz zum eindeutigen Bekenntnis zur Nachhaltigkeit und weist auf einen gewissen Nachholbedarf in der Branche hin.



## EFFIZIENTER, ERNEUERBARER ENERGIEEINSATZ ALS WICHTIGSTER ASPEKT

Bei der Frage nach den drei wichtigsten Aspekten im Bereich Nachhaltigkeit für ihr Unternehmen bzw. ihr Portfolio nannten die Teilnehmer:innen das Commitment des Unternehmens zu den Klimaschutzziele. Damit verbunden sind eine Lebenszyklusorientierung und ein bewusster Umgang mit Ressourcen. Als konkrete, zu ergreifende Maßnahme nannten sie:

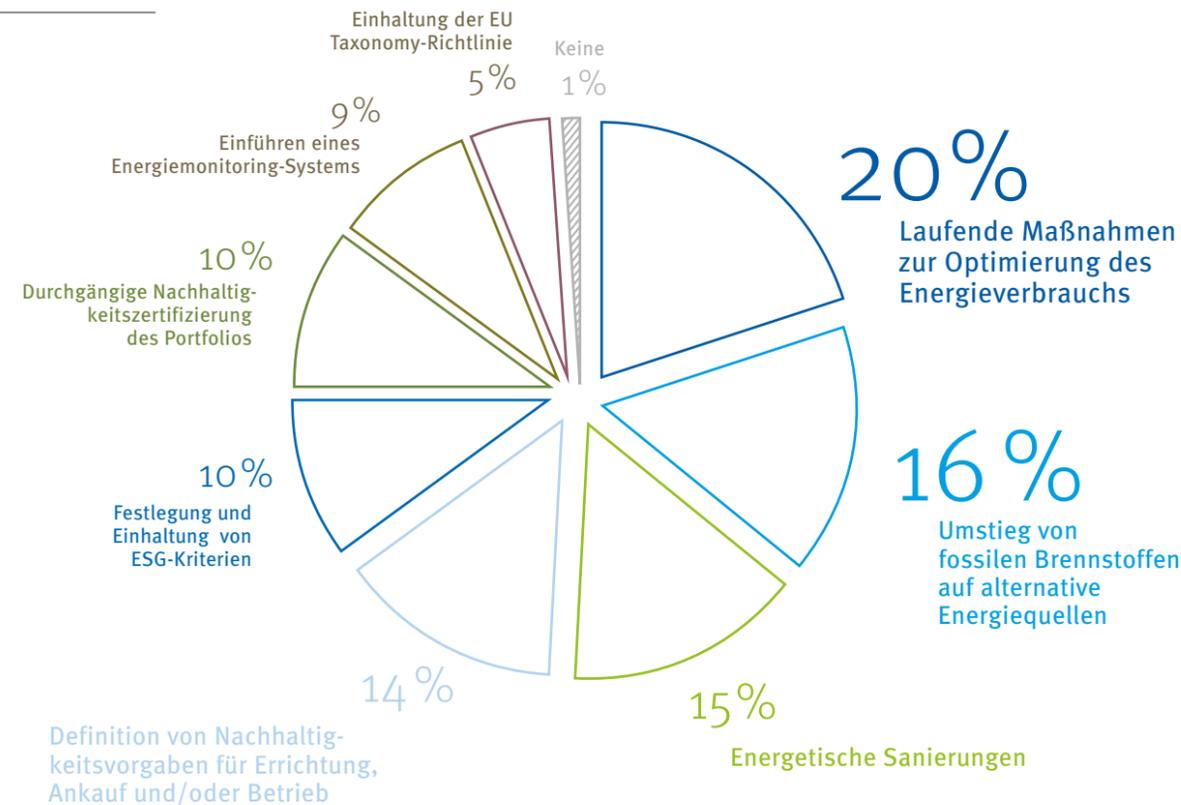
- > Umstellung auf erneuerbare Energiequellen
- > Einsatz nachhaltiger, kreislaufwirtschaftlicher Baustoffe
- > Energiemanagement und Optimierung des Energieverbrauches
- > Einbindung von und soziale Verantwortung für Mieter/Nutzer
- > Ausschöpfung von Förderungen

Als weitere Punkte führten die Befragten die Themen Mobilität und öffentliche Anbindung, Begrünung, CO<sub>2</sub>-Neutralität, nachhaltigen Gebäudebetrieb sowie Green-Building-Zertifizierungen auf.

## GEPLANTE MASSNAHMEN IN DEN KOMMENDEN 12 BIS 18 MONATEN

Ebenso konkret werden die befragten Asset Manager, wenn es um Maßnahmen für die kommenden 12 bis 18 Monaten geht, mit denen sie die Nachhaltigkeit des Portfolios verbessern wollen. Den Energieverbrauch optimieren und auf erneuerbare Energiequellen umsteigen steht klar im Fokus – noch vor einer energetischen Sanierung:

Geplante Maßnahmen in den kommenden 12 bis 18 Monaten

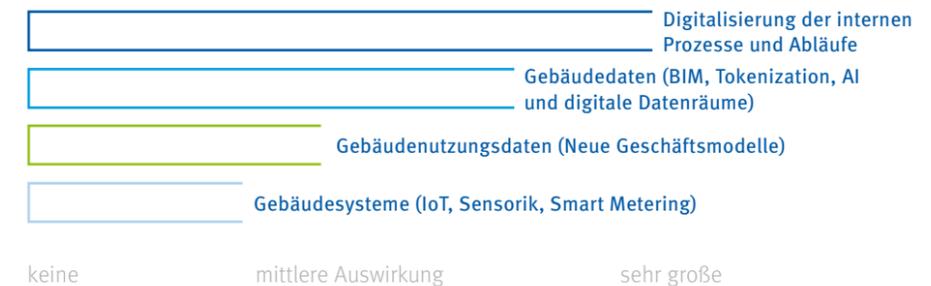


## DIGITALISIERUNG

Neben der Nachhaltigkeit ist die Digitalisierung das zweite große Thema in der Immobilienwirtschaft, welches sich auch auf das Asset Management auswirken wird.

### GRÖSSTE AUSWIRKUNG BEI INTERNEN PROZESSEN UND ABLÄUFEN

Auf die Frage, wo genau sich die Digitalisierung am stärksten auswirken werde, nennen die Teilnehmer:innen zu allererst die eigenen internen Prozesse und Abläufe im Asset Management. Dies deckt sich mit den Ergebnissen der ersten Studie. Diese zeigte ein ähnliches Resultat und machte den Nachholbedarf in den Abläufen deutlich.



Welche Digitalisierungsaspekte haben die größten Auswirkungen auf das Asset Management?

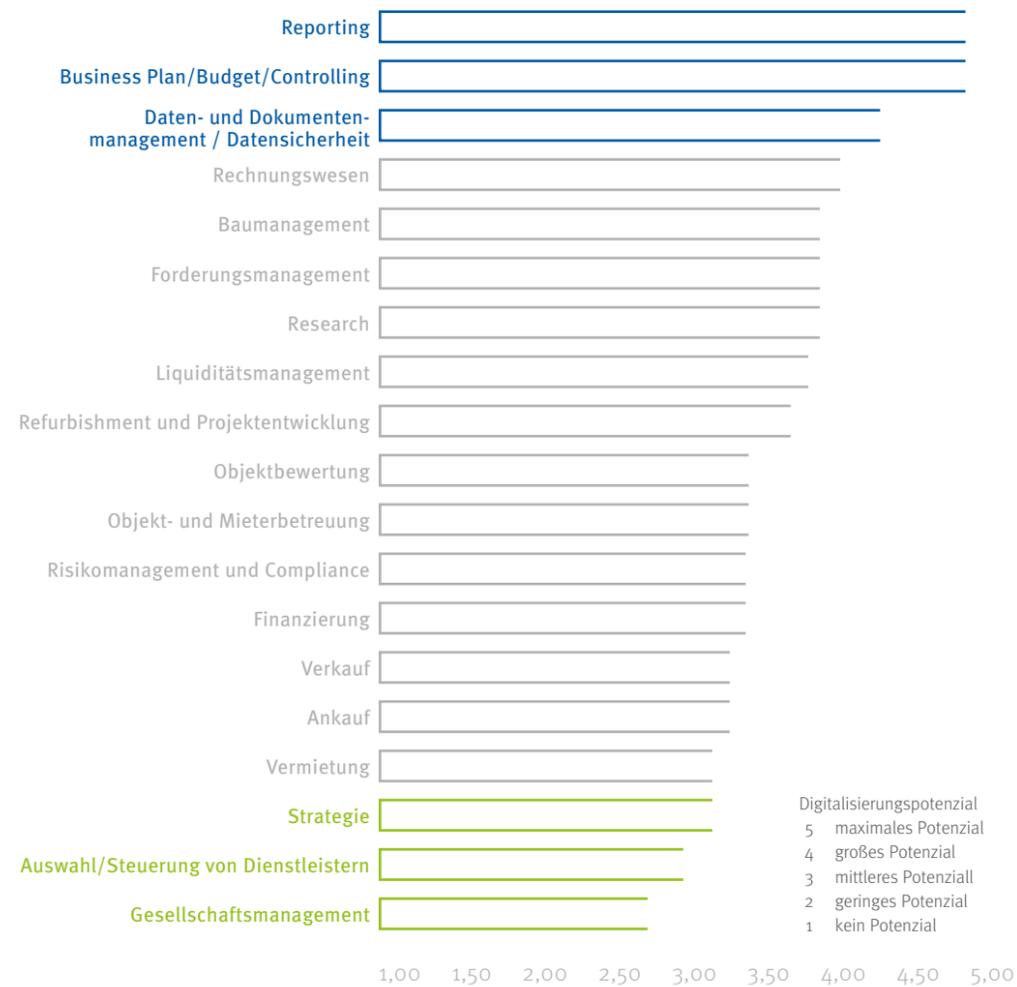
Weitere große Auswirkungen sehen Asset Manager auf die Gebäudedaten selbst sowie etwas abgeschwächt auch für die Gebäude-Nutzungsdaten (Neue Geschäftsmodelle) und die Gebäude selbst (IoT, Sensorik, Smart Metering).

## AUFHOLBEDARF BEI REPORTING UND CONTROLLING

Auf Grundlagen des Asset Management Leistungsbilds wurde das Digitalisierungspotenzial für die internen Prozesse konkretisiert. 5 bedeutet dabei maximales Potenzial (Disruption) durch Digitalisierung; 1 steht für kein Potenzial. Das mit Abstand größte Potenzial sehen Asset Manager bei Reporting und Controlling, also jenen zahlenorientierten Leistungsteilen, die sich unter Einbindung der Property und Facility Manager automatisieren lassen. Dies gilt auch für das Daten- und Dokumentenmanagement als eher administrativen Aspekt.

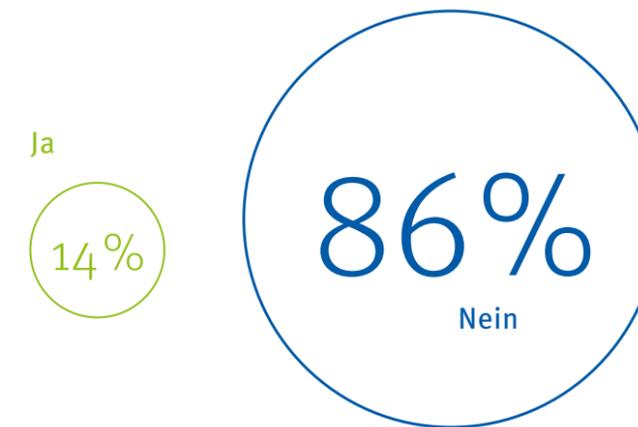
Am anderen Ende der Skala finden sich jene Leistungsteile, die eine hohe individuelle Beurteilungs- und Entscheidungskompetenz sowie soziale Kompetenz erfordern: das Gesellschaftsmanagement, Auswahl und Steuerung von Dienstleistern sowie die Entwicklung, Abstimmung und das Umsetzen der Objekt- oder Portfoliostrategie.

Digitalisierungspotenzial nach Asset Management Leistungsbereichen



## DIGITALE STANDARDS SIND MANGELWARE

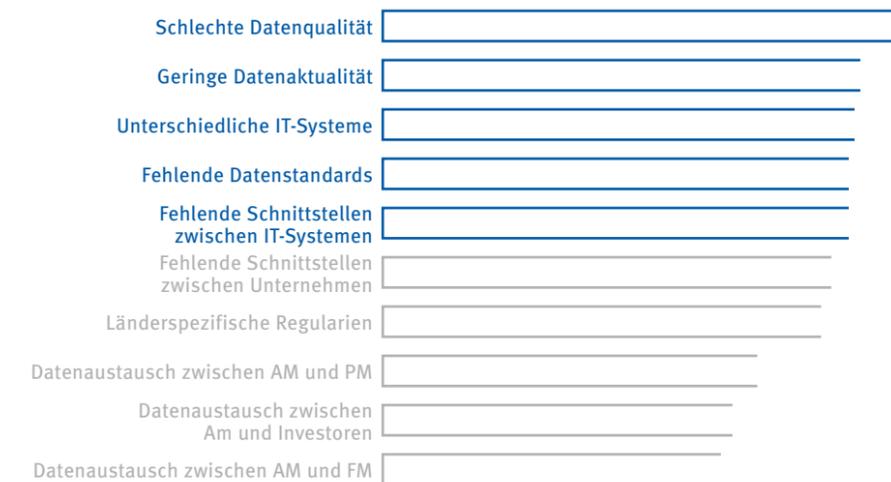
Ob sie über zwingende digitale Mindeststandards bzw. Ankaufsvoraussetzungen bei Neubauvorhaben hinsichtlich der Gebäudedaten und/oder der Gebäude selbst verfügen? Diese Frage können lediglich 14 Prozent der Asset Manager mit Ja beantworten! Und selbst da ist der Digitalisierungsgrad mit der Übernahme aus den Planungsdaten, Überprüfung nach OIB-Richtlinie und ÖNORM B1300 u. B1300a, der Anforderung nach digitalen Plänen und definierten Ablagestandards noch vergleichsweise niedrig.



Gibt es für diese beiden Aspekte der Digitalisierung zwingende Mindeststandards bzw. Ankaufsvoraussetzungen bei Neubauvorhaben?

## DIE GRÖSSTE HÜRDE: SCHLECHTE DATENQUALITÄT UND INTEROPERABILITÄT

Die größte Hürde aus Sicht der Asset Manager ist schnell ausgemacht: die schlechte Datenqualität und -aktualität. Nur knapp dahinter: eine Vielzahl von IT-Systemen, fehlende Datenstandards und Schnittstellen zwischen diesen Systemen.



Die größten Hürden der Digitalisierung

Verbesserungspotenzial  
 4 großes Potenzial  
 3 mittleres Potenzial  
 2 geringes Potenzial  
 1 kein Potenzial

## ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Vor allem die Entwicklungen rund um die COVID-19-Pandemie bestimmten das Real Estate Asset Management im Jahr 2020. Der erste Lockdown ab Mitte März führte zu einem plötzlichen, wenn auch manchmal nur vorübergehenden, Stopp vor allem der internationalen Transaktionen. Ausländische Investoren kehrten anschließend erst wieder zögerlich aufs österreichische Parkett zurück. Dies trug sicher dazu bei, dass der Rückgang an Immobilieninvestments von EUR 5,8 Mrd. im Jahr 2019 auf EUR 3,5 Mrd. derart deutlich ausfiel. Zudem war der Mietmarkt massiv betroffen. Asset Manager mussten in intensiven Abstimmungen mit ihren Mietern Zahlungsfähigkeit und Renditen sicherstellen. Die Auswirkungen davon werden auch 2021 und darüber hinaus spürbar sein.

Als wichtigster Markt- und Schauplatz für den österreichischen Asset Manager blieb auch 2020 Wien, gefolgt vom österreichischen Umland und Deutschland sowie den angrenzenden östlichen Nachbarländern. Wo die Pandemie noch nicht zu Verschiebungen in der geografischen Zusammensetzung der Portfolios geführt hat, sehen Asset Manager klare Verschiebungen in den Assetklassen: von Hotel und Retail hin zu Logistik und Wohnen.

Zudem hat die Pandemie als Digitalisierungsbeschleuniger im Asset Management gewirkt und die damit einhergehenden Wettbewerbsvorteile klar herausgestellt. Das gilt insbesondere für die Digitalisierung der internen Prozesse und Abläufe, ein Aspekt, welchem Asset Manager durchaus disruptiven Charakter zugestehen. Auf die konkreten AM-Prozesse umgelegt orten sie vor allem im Reporting, bei Businessplanung und Controlling sowie Daten- und Dokumentenmanagement deutliches Digitalisierungspotenzial. Digitale Standards hingegen sind Mangelware. Lediglich 10 Prozent der befragten Asset Manager haben verbindliche digitale Mindeststandards für den Ankauf und den Betrieb ihrer Gebäude definiert. Neben der schlechten oder gar fehlenden Datenlage, der Vielzahl von eingesetzten IT-Systemen und der fehlenden Interoperabilität sieht man aber auch genau darin ein großes Hindernis für die Digitalisierung.

Das Thema Nachhaltigkeit wird für die Branche kontinuierlich wichtiger. Waren 2019 noch 50 Prozent und 2020 rund 33 Prozent der Meinung, die Branche mache genug für das Thema Nachhaltigkeit, so sind es 2021 nur mehr 25 Prozent! Da verwundert es, dass die Mehrheit der Befragten (noch) keine zwingenden Mindeststandards für Nachhaltigkeit hat – und dies trotz der klaren regulatorischen Vorgaben der Europäischen Union, die spätestens im kommenden Jahr auf die Immobilienwirtschaft zukommen werden. Immerhin: Alle befragten Unternehmen planen konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit des Portfolios in den kommenden 12 bis 18 Monaten. Dabei stehen die Optimierung des Energieverbrauchs und der Umstieg auf erneuerbare Energiequellen sowie die energetische Sanierung klar im Vordergrund. Die europäischen Klimaziele und die für deren Umsetzung erforderlichen Regelwerke für nachhaltige Finanzierung (ESG) greifen in der Finanzwirtschaft bereits für das Berichtsjahr 2021. Damit betrifft das Thema das Asset Management schon heute und viel mehr noch in den kommenden Jahren!

## STUDIENDESIGN

Im Zeitraum von November 2020 bis Jänner 2021 wurden rund 120 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 rund 30 Prozent deutlich über dem üblichen Branchenschnitt.

## WOLLEN SIE MEHR ERFAHREN?

Die Autoren und Initiator:innen der Studie, Georg Stadlhofer, Geschäftsführer von Drees & Sommer Österreich, Jenni Wenkel, RICS Österreich, 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)  
Landstrasser Hauptstrasse 1A  
1030 Wien  
Telefon +43 1 5335660-0  
georg.stadlhofer@dreso.com



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



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



Austrian Real Estate Asset  
Management Association  
Frank Brün, FRICS,  
Vorstandsvorsitzender  
(Autor und 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 2021

#### BILDNACHWEISE

Titel: © kantver – fotolia.com



**IMMOBILIEN MAGAZIN**

**DREES &  
SOMMER**