

# Asset-Management im Wandel

**Studie** – Für die Real-Estate-Asset-Management-Branche bietet sich bis 2020 erhebliches Wachstumspotenzial – allerdings vor allem ausserhalb Europas. Anlageverwalter müssen daher die Effizienz steigern, ergab das aktuelle European Real Estate Asset Manager Benchmarking Survey von PwC.

Von Kurt Ritz und Marie Seiler, Bilder: kantver/Fotolia; PD



Treiber des Asset-Management-Marktes: Grenzüberschreitende Investitionsprojekte.

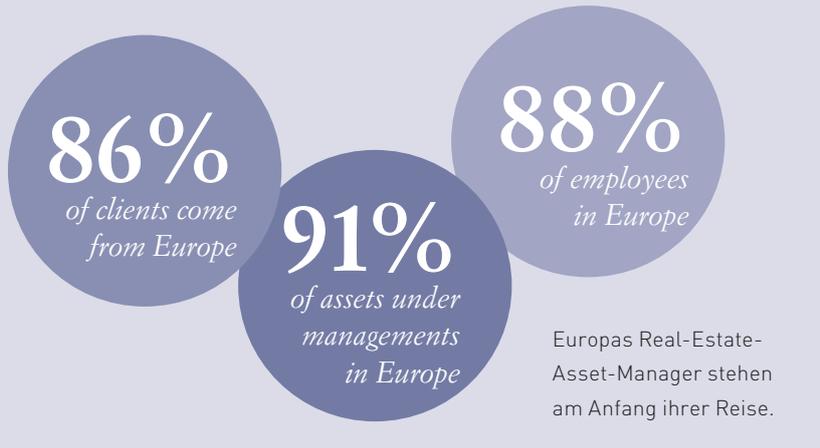
Gemäss PwC-Prognosen für das Real-Estate-Asset-Management ist in den kommenden Jahren das Wachstumspotenzial in Europa limitiert. Im Zuge dessen stellen sich wichtige Fragen. Sind die Asset-Manager auf den bevorstehenden Strukturwechsel vorbereitet und haben sie das nötige Rüstzeug, um im zunehmend globalen Markt zu bestehen?

Basierend auf den Erfahrungen aus der ersten Untersuchung, hat PwC im Herbst 2015 die zweite European Real Estate Asset Manager Benchmarking Survey 2016 durchgeführt. Wie im letzten Jahr gelang es, einen informativen Überblick über die Organisationsstruk-

tur im Real Estate-Asset und Fund-Management zu schaffen. In der Folge werden die zentralen Erkenntnisse der Befragung genauer erläutert - es geht dabei um Themen wie Wachstumspotenzial, Globalisierung oder Effizienzsteigerung im Immobilienwesen. Es werden auch Aspekte wie Nachhaltigkeit und Digitalisierung erklärt.

Das Immobilien-Asset-Management kann ausserhalb von Europa in den kommenden Jahren von einem massiven Wachstumspotenzial profitieren. Gemäss einer komplementären PwC-Befragung (Alternative Asset Management 2020: Fast Forward To Centre Stage) wird für den Zeitraum zwischen 2015

und 2020 mit einer Erhöhung der Investitionen im Bereich der alternativen Investments um 15,3 Billionen US-Dollar gerechnet. Diese Entwicklung (Wachstum der Assets under Management) wird sich jedoch nicht in den altbewährten Märkten abspielen. Die Befragung hat vielmehr gezeigt, dass sich das Wachstum mehrheitlich auf die SAAA-ME-Staaten (Südafrika, Asien, Afrika und Mittlerer Osten) beschränken wird. Der Wachstumstrend, der bis zum Jahr 2020 anhält, wird primär durch drei Faktoren angetrieben. Zum einen ist es die staatliche Förderung der privaten Vorsorge. Zum anderen haben die Zunahme von vermögenden Privatpersonen in dy-



namischen Schwellenländern und der Neuantritt von zusätzlichen staatlichen Investoren einen Einfluss auf das Geschehen.

### Deutlicher Handlungsbedarf

Demzufolge ist es wenig überraschend, dass auch die Teilnehmer der Befragung in erster Linie die Globalisierung und grenzübergreifende Investitionsprojekte als die aktuell wichtigsten Treiber ansehen, um konkurrenzfähig zu bleiben und ein konstantes sowie nachhaltiges Wachstum zu gewährleisten. Demgegenüber steht jedoch die Tatsache, dass die Asset-Manager in Europa gemäss der Untersuchung erst am Anfang ihrer Reise stehen oder noch gar

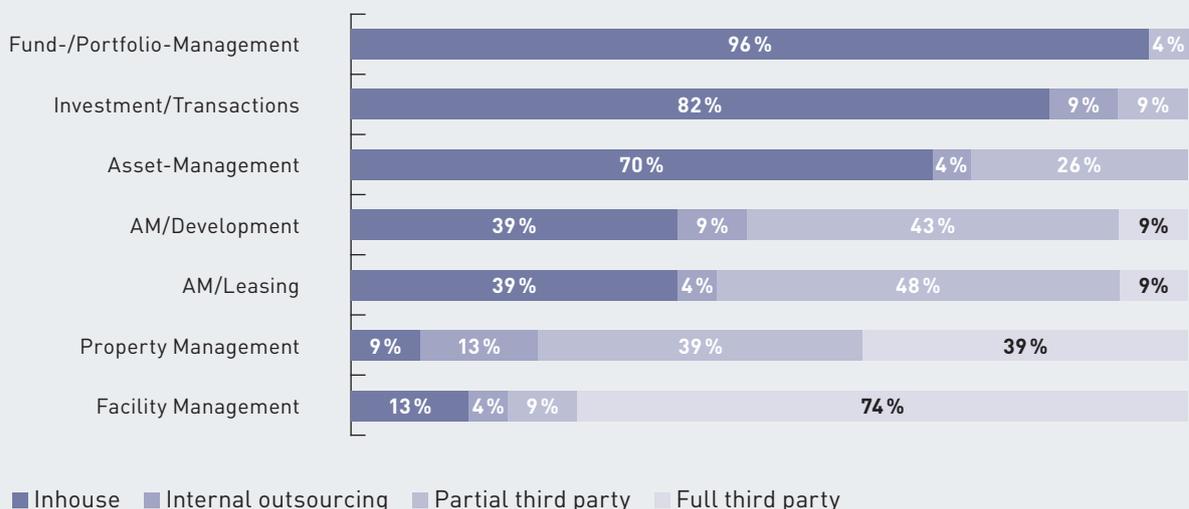
nicht damit begonnen haben. Bei einer genaueren Betrachtung der aktuellen Situation zeigt sich ein klares Bild: 56 Prozent der Investitionen wurden im jeweiligen eigenen Land getätigt. Weitere 35 Prozent der Anlagen befinden sich innerhalb der Grenzen von Europa. Interkontinentale Anlagen machen lediglich neun Prozent der gesamten Investitionen aus. Bei den Anlagen ausserhalb von Europa sind die Vereinigten Staaten mit vier und der asiatisch-pazifische Raum mit zwei Prozent mit den grössten Anteilen vertreten. Die Grafik verdeutlicht den Handlungsbedarf, der aktuell besteht. Um den Zugang zu den am Wachstum beteiligten Investoren und dem ausländischen Immobilienmarkt zu gewährleisten, müs-

sen Asset-Manager in Europa ihre Tätigkeiten schnellstmöglich auf Gebiete ausserhalb des bewährten Marktes ausweiten.

### Von der Industrie lernen

Um in einem vermehrt international geprägten Umfeld konkurrenzfähig zu bleiben, müssen alternative Anlage- und Vermögensverwaltungsunternehmen aus Europa die eigene Effizienz steigern. In diesem Zusammenhang gilt es, die institutionelle Qualität beizubehalten und von Unternehmen im Industriesektor zu lernen. Denn erfolgreiche Industrieunternehmen können schnell ihre Produktpalette bedürfnisgerecht anpassen oder auf eine Veränderung in der Produktion reagieren. Dabei werden die internen Betriebsabläufe nicht beeinträchtigt. Diese Fähigkeiten müssen sich zunehmend auch Immobilien-Asset-Manager aneignen. Unter dieser Voraussetzung können sie beispielsweise schnell auf Änderungen im Produktportfolio oder Schwankungen der Rendite reagieren. Die Möglichkeit, gewisse Dienstleistungen einem geeigneten Outsourcing-Partner zu überlassen, ist eine weitere Option zur Effizienzsteigerung. Die Befragung hat gezeigt, dass insbesondere die Asset-Manager aus Frankreich und Luxemburg den restlichen europäi-

### WURDEN DIE FOLGENDEN IMMOBILIEN-MANAGEMENT-AUFGABEN AUSGELAGERT?



**Informationen zur Studie:  
European Real Estate  
Asset Manager Benchmarking  
Survey 2016**

Insgesamt konnten 23 der führenden Real-Estate-Asset-Manager für die Befragung gewonnen werden. Die befragten Manager repräsentieren mit mehr als 230 Milliarden Euro verwaltetem Vermögen einen erheblichen Anteil des europäischen Marktes. Wie schon bei der letzten Umfrage arbeitet der grösste Teil der Befragten (35%) bei Unternehmen mit Sitz in Deutschland, gefolgt von Luxemburg (26%) und Frankreich (17%). Neben anderen Teilnehmern aus diversen europäischen Kernmärkten stammen vier Prozent der Teilnehmer aus der Schweiz. Obwohl dieser Anteil gering ist, gilt die Schweiz traditionell als sehr bedeutsamer Investitionsstandort. Dies widerspiegelt sich in der Tatsache, dass 19 Prozent der 230 Milliarden Euro von Schweizer Firmen verwaltet werden. Der grösste Anteil wird mit 57 Prozent wiederum von Unternehmen mit Sitz in Deutschland verwaltet.

Die komplette Studie kann kostenlos über den Link [http://www.pwc.ch/de/dienstleistungen/deals\\_/publikationen.html](http://www.pwc.ch/de/dienstleistungen/deals_/publikationen.html) ab Mai bezogen werden.

schon Kollegen weit voraus sind und überdurchschnittlich viele Teile der Wertschöpfungskette outsourcen. In der Grafik ist ersichtlich, welche Dienstleistungen konkret von den Teilnehmern ausgelagert werden. Keine der Dienstleistungen wird vollständig durch Dritte verrichtet. Zudem ist sich die überwiegende Mehrheit der Befragten einig, dass die Bereiche Facility Management und Immobilienbewirtschaftung nicht zu den Kerntätigkeiten eines Real-Estate-Asset-Managers gehören und daher ausgelagert werden sollten.

**Im Trend: Digitalisierung**

Weiter ergaben die Untersuchungen für den zweiten Real Estate Asset Manager Benchmarking Survey, dass das Thema Nachhaltigkeit weiter an Bedeutung gewinnt. So fördern und unterstützen die Vereinten Nationen beispielsweise die PRI-Prinzipien (Prinzipien für verantwortungsvolles Investieren). Diese sollen den Schutz der Umwelt, die Erhaltung des sozialen Standards und eine gute Unternehmensführung gewährleisten. Ganze 39 Prozent der Teilnehmer der Befragung haben die Prinzipien bereits unterzeichnet, weitere 22 Prozent planen, sich in den nächsten zwei Jahren zu ihnen zu bekennen. Dies zeigt, wie wichtig es ist, sich mit dieser Thematik auseinanderzusetzen, und veranschaulicht, dass solche Prinzipien von Praktikern angenommen werden. Im Bereich der Digitalisierung steht die Branche wohl am Anfang einer Trendwende. Die digitalen Möglichkeiten werden weitreichende Veränderungen mit

sich bringen. IT-spezifische Themen wie beispielsweise Data Mining oder Automation werden künftig an Bedeutung gewinnen und einen grossen Einfluss auf alle Bereiche der Wertschöpfungskette haben. In diesem Zusammenhang wurde bei der Befragung untersucht, welche Software im Front-, Middle- und Backoffice standardmässig zum Einsatz kommt. Im Front- und im Middleoffice wird erstaunlicherweise weder eine Spezialsoftware noch eine selbst entwickelte Software verwendet. Das meistgenutzte Programm ist schlicht Microsoft Excel. Im Backoffice wird weitgehend eine Standardsoftware verwendet.

Überraschend wenig weit verbreitet sind Business Intelligence (BI), Client Relation Management Systems (CRS) und Data Warehouses. Die Resultate der Befragung können als dringender Weckruf interpretiert werden. Es ist an der Zeit, mehr Investitionen in die digitale Infrastruktur zu tätigen und somit die digitalen Möglichkeiten im Real Estate Asset Management auf nationaler und internationaler Ebene zu erweitern. ▲



**Die Autoren**  
Kurt Ritz MRICS,  
Leiter Deals bei PwC  
Schweiz



Marie Seiler MRICS,  
CFA, Leiterin Real  
Estate Advisory bei  
PwC Schweiz

ANZEIGE

**Schweizer  
Wohneigentum**

Aktuelles rund um Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser

alaCasa.ch

- 01 Marktüberblick
- 02 Finanzierung
- 03 Recht
- 04 Immobilienmarkt
- 05 Energieeffizienz
- 06 Nachhaltigkeit
- 07 Wohnqualität
- 08 Wohnkosten
- 09 Wohnprojekte
- 10 Wohnprojekte
- 11 Wohnprojekte
- 12 Wohnprojekte
- 13 Wohnprojekte
- 14 Wohnprojekte
- 15 Wohnprojekte
- 16 Wohnprojekte
- 17 Wohnprojekte
- 18 Wohnprojekte
- 19 Wohnprojekte
- 20 Wohnprojekte

02  
19. 03. 2016



Qualität zählt!

Auch in der Immobilienwelt zählt Qualität. Das gilt aber für die Anbieter, die Immobilien kaufen und auch noch mehr für Investoren. Aber Qualität ist nicht nur auf die Anbieter, sondern gleichzeitig auch auf den Markt einer Immobilie bezogen, und mit einer Studie belegt, die einen positiven Einfluss haben. Bauen und verkaufen können, wenn man mit alaCasa.ch überlegt! Unser Qualitätsstandard bewegt sich deutlich in der Branche.

**2. Ausgabe jetzt verfügbar!**

Schweizer Wohneigentum recherchiert Aktuelles rund um Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Die aktuelle Ausgabe des Magazins für Immobilienprofis und Wohneigentümer ist auf [www.alacasa.ch](http://www.alacasa.ch) als E-Magazin ab sofort kostenlos verfügbar.

**alaCasa.ch**  
Experten für Wohneigentum