



# Asset Allocation in neuem Licht

IMMOBILIENVERMÖGEN Um längerfristig bestehen zu können, müssen Vermögensverwalter ihre Effizienz steigern.  
 Das Real Estate Asset Management steht national und international vor dem Umbruch.

Marie Seiler und Kurt Ritz

Die nächsten Jahre bieten ein limitiertes Wachstumspotenzial für die Betreuung von Immobilienvermögen in Europa. Sind die Asset-Manager darauf vorbereitet? Und haben sie das Rüstzeug, um im zunehmend globalen Markt zu bestehen? Im letzten Herbst hat PwC den zweiten European Real Estate Asset Manager Benchmarking Survey erhoben (vgl. Textbox). Nachfolgend einige der zentralen Ergebnisse.

Um in einem vermehrt international geprägten Umfeld konkurrenzfähig zu bleiben, sind Vermögensverwalter gezwungen, ihre Effizienz zu steigern. Die Befragung hat gezeigt, dass ein Aufbrechen der Wertschöpfungskette dazugehört. Gewisse Dienstleistungen werden Outsourcing-Partnern überlassen. Die Bereitschaft dazu hängt jedoch von der Unternehmensgrösse ab. Vorwiegend kleinere Anlage- und Vermögensverwalter mit weniger als 25 Portfoliomanagern lagern Teile der Wertschöpfungskette aus. Grössere Unternehmen profitieren vermehrt von internen Skaleneffekten oder investieren in die IT-Infrastruktur und haben deswegen weniger Handlungsbedarf.

## EFFIZIENZ DURCH OUTSOURCING

Aus der nebenstehenden Grafik ist ersichtlich, welche Dienstleistungen für Investoren vorwiegend intern beziehungsweise extern erbracht werden. Mehr als 60% der befragten Manager verlassen sich vollumfänglich auf die eigenen Fähigkeiten oder ziehen internes Outsourcing vor. Über 80% geben gar an, die Kalkulation der Performancegebühren und das Investor Reporting intern zu gewährleisten. Am meisten werden Subscription-/Redemption-Prozesse (Käufe und Rücknahmen) sowie Capital Calls an Dritte ausgelagert (vgl. Grafik).

Das Immobilien-Asset-Management kann ausserhalb von Europa in den kommenden Jahren von einem massiven

Wachstumspotenzial profitieren. Gemäss einer komplementären Befragung wird für den Zeitraum zwischen 2015 und 2020 mit einer Erhöhung der Investitionen im Bereich der alternativen Anlagen um 15,3 Bio. \$ gerechnet. Diese Entwicklung (Wachstum der verwalteten Vermögen) wird sich jedoch nicht in den altbewährten Märkten abspielen. Die Befragung hat vielmehr gezeigt, dass sie sich überwiegend auf Asien, Afrika und die Golfregion beschränken wird.

## VERMÖGENSZUFLUSS AUS ÜBERSEE

Demzufolge ist es wenig überraschend, dass auch die Umfrageteilnehmer in erster Linie die Globalisierung und grenzübergreifende Investitionsprojekte als die aktuell wichtigsten Treiber ansehen, um konkurrenzfähig zu bleiben.

Dem steht die Tatsache gegenüber, dass die Asset-Manager in Europa gemäss der Untersuchung erst am Anfang ihrer Reise sind – oder noch gar nicht damit begonnen haben. Bei einer genaueren Betrachtung der aktuellen Situation zeigt sich ein klares Bild: 56% der Investitionen werden im eigenen Land eingegangen. Weitere 35% befinden sich inner-

halb von Europa. Interkontinentale Anlagen machen lediglich 9% der Investitionen aus. Die Grafik verdeutlicht den Handlungsbedarf.

Um den Zugang zu den am Wachstum beteiligten Investoren und zum ausländischen Immobilienmarkt zu gewährleisten, müssen Asset-Manager in Europa ihre Tätigkeit schnellstmöglich auf Gebiete ausserhalb des bewährten Marktes ausweiten. Zu diesem Schluss kam auch Wipswiss, das Netzwerk für weibliche Führungskräfte der Schweizer Immobilienbranche, am Jahresanlass: Unter den Panelteilnehmern bestand Einigkeit, dass das Potenzial auch im Ausland genutzt werden muss.

Doch die zunehmende Internationali-

sierung bringt auch neue Herausforderungen mit sich. Mit der Verschiebung von Aktivitäten ins Ausland wird beispielsweise auch der Fachkräftemangel zur globalen Angelegenheit. Unternehmen, die den langfristigen Erfolg anstreben, müssen in der Lage sein, erstklassige Mitarbeiter mit den passenden Fähigkeiten an den benötigten Orten zu platzieren.

Im Bereich der Digitalisierung steht die Branche wohl am Anfang einer Wende.

**«Mit der Expansion ins Ausland stellt sich auch die Frage des Fachkräftemangels.»**

Die digitalen Möglichkeiten werden weitreichende Veränderungen mit sich bringen. IT-spezifische Themen wie Data Mining oder Automation werden an Bedeutung gewinnen und einen grossen Einfluss auf alle Bereiche der Wertschöpfungskette haben.

## DIGITALISIERUNG MACHT MOBIL

In diesem Zusammenhang wurde untersucht, welche Software standardmässig zum Einsatz kommt. Erstaunlicherweise werden weder eine Spezialsoftware noch eine selbst entwickelte verwendet. Das meistgenutzte Programm ist schlicht Microsoft Excel. Lediglich im Backoffice wird weitgehend eine Standardsoftware benutzt.

Die Befragung kann allgemein als Weckruf interpretiert werden: dass es an der Zeit ist, mehr in die digitale Infrastruktur zu investieren und somit die digitalen Möglichkeiten im Real Estate Asset Management auf nationaler und internationaler Ebene zu erweitern.

Marie Seiler, Leiterin Real Estate Advisory



Sonderbeilage

Finanz und Wirtschaft  
8021 Zürich  
044/ 248 58 00  
www.fuw.ch

Media genre: Print media  
Type of media: Consumer publications  
Circulation: 25'172  
Frequency: irregularly

Topic n°: 230.048  
Subscription n°: 3001982  
Page: 13  
Size: 70'336 mm<sup>2</sup>

*PwC Schweiz und Mitglied Wipswiss;  
Kurt Ritz, Leiter Deals PwC Schweiz*

## SCHWEIZ SPIELT WICHTIGE ROLLE

### EUROPEAN REAL ESTATE ASSET MANAGER BENCHMARKING SURVEY 2016

Insgesamt konnten 23 der führenden Immobilien-Asset-Manager für die Befragung gewonnen werden. Die befragten Portfoliomanager repräsentieren mit mehr als 230 Mrd. € verwaltetem Vermögen einen erheblichen Anteil des europäischen Marktes. Wie schon bei der Umfrage im Vorjahr arbeitet der grösste Teil der Befragten (35%) bei Asset-Managern in Deutschland, gefolgt von Luxemburg (26%) und Frankreich

(17%). Neben anderen Teilnehmern aus diversen europäischen Kernmärkten stammen 4% der Umfrageteilnehmer aus der Schweiz. Obwohl dieser Anteil gering ist, gilt die Schweiz traditionell als sehr bedeutender Investitionsstandort. Dies spiegelt sich in der Tatsache, dass 19% der 230 Mrd. € von Schweizer Unternehmen verwaltet werden. Der grösste Anteil wird mit 57% wiederum von Asset-Managern mit Sitz in Deutschland verwaltet. Die komplette Studie kann kostenlos über [www.pwc.ch/de/publikationen](http://www.pwc.ch/de/publikationen) bezogen werden.

