
Wohnungsmodernisierung, Digitalisierung und das Comeback des Generalisten – das beschäftigt die Asset-Management-Branche

Deutsche Asset Manager bereiten sich auf die Herausforderungen der Zukunft vor: Diese liegen vor allem beim Management von Immobilieninvestments, der Digitalisierung und Kostenkontrolle sowie den zunehmenden qualitativen Herausforderungen an den Asset Manager. Das schreiben das Wirtschaftsprüfungs- und Beratungshaus EY und das Wohnungsunternehmen in ihrer Real-Estate-Asset-Management Studie 2019.

Asset Manager investieren noch stärker in Asset-Klasse Wohnen

EY und Vonovia befragte 40 Asset-Management-Unternehmen, die laut Studie einen Querschnitt der deutschen Asset-Management-Landschaft abbilden sollen. Trotz regulatorischer Anforderungen wie der Mietpreisbremse und Modernisierungsumlage sowie der öffentlichen politischen Debatte um die Wohnungssituation in Großstädten wollen 90 Prozent der Asset Manager ihren Bestand in der Asset-Klasse Wohnen sogar noch erhöhen. Damit einher gehe eine langfristige Haltedauer von über acht Jahren. Dabei seien Exit-Strategien „kaum absehbar“, wie es in der Studie heißt.

Inhärentes Streitpotenzial in der Asset-Klasse Wohnen

Dabei ist die Modernisierungen von bestehenden Immobilien für viele in der Branche eine besondere Herausforderung. Der Investitionsbedarf bezüglich des Qualitätserhalts von Wohnungen sei enorm: 200 Euro pro Quadratmeter. So hoch fallen die Kosten bei Modernisierungen für die meisten Befragten an. Weniger als 150 Euro pro Quadratmeter investiert kaum einer der befragten Asset Manager.

In den hohen Modernisierungskosten liegt auch ein Teil der politischen Brisanz des Themas Wohnungsrenovierungen. Das erkennt auch die in den Blick der Öffentlichkeit gerückte Vonovia an: „Die große Herausforderung unserer Branche ist es, eine vernünftige Balance zwischen Mieterzufriedenheit und Wirtschaftlichkeit zu finden. Wir müssen uns dieser gesellschaftlichen Verantwortung stellen“, lässt sich Arnd Fittkau, Generalbevollmächtigter bei Vonovia zitieren.

Doch Modernisierungen sind nicht die einzige heiße Kartoffel: Schrumpfende Renditen machen es nötig, dass sich Asset Manager mit der Kostenfrage auseinandersetzen. Dabei stehen besonders die Betriebskosten, die sogenannte „zweite Miete“, im Fokus der Manager. Hier berichten 65 Prozent der Befragten von einem hohen Streitpotenzial mit den Mietern und einer hitzigen öffentlichen Debatte.

Asset Manager sehen Chancen bei der Projektentwicklung

Aber auch trotz der politischen Brisanz und jenseits der Bestandsarbeit sieht die deutsche Asset-Management-Branche langfristige Investitionschancen: 72 Prozent der befragten Asset Manager planen in Zukunft ihre Wertschöpfungskette um das Geschäftsfeld Projektentwicklung zu erweitern. Dabei wollen 63 Prozent Nachverdichtungen durch Neubebauung von Brachflächen und 67 Prozent der Befragten eine Erhöhung der Flächenauslastung bestehender Objekte erreichen. 44 Prozent planen sogar eigene Neubauprojekte, knapp die Hälfte

beabsichtigt Gewerbe- zu Wohnflächen umwandeln zu wollen. Den hohen Kosten zum Trotz ebenfalls auf der Agenda: umfassende Modernisierungen.

Digitalisierung soll Kosten effizienter kontrollieren

Gerade bei der Kostenkontrolle scheint für die Branche besonders der Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) und neuen Möglichkeiten der Datenanalyse vielversprechend. Es gebe im Asset Management eine ganze Reihe wiederkehrender Prozesse, die sich durch den Einsatz von KI automatisieren und effizienter gestalten ließen. Konsequenz: „Die raren personellen Ressourcen kommen so wieder dem Kerngeschäft zugute“, kommentiert Dietmar Fischer, Partner bei EY Real Estate und Mitautor der Studie.

Bei all der Euphorie um neue Analysemethoden blieben allerdings ein paar Wermutstropfen, wie EY Partner Fischer erklärt: „...intransparente Datenstrukturen, fehlendes Fachpersonal sowie veraltete und nicht integrierte Software [stellen] immer noch die größten Herausforderungen bei der Digitalisierung dar.“

Der Asset Manager wird wieder Generalist

Die verschiedenen Herausforderungen an Asset Manager wirken sich auch auf die Anforderungsprofile von Unternehmen und Personal aus. Während laut Studie 79 Prozent der befragten Asset-Management-Häuser ihr Leistungsspektrum in Richtung Investment-Management entwickeln, wächst gleichzeitig die Popularität von Mixed-Use-Objekten im Markt. Dabei handelt es sich um Immobilien, die verschiedene Nutzungsformen, wie zum Beispiel Wohnen, Gewerbe und Büros in einem Gebäude, gleichzeitig ermöglichen.

Resultat daraus ist, dass der Generalist im Asset Management wieder gefragter wird: „Immobilien, die verschiedene Nutzungsarten beherbergen, benötigen auch vielseitiges Know-how in der Bewirtschaftung. In unserer hochspezialisierten Branche wird der ‚Generalist‘ wieder stärker gefragt sein“, erklärt Christian Schulz, Leiter des Immobiliensektors bei EY für die DACH-Region.

Auch im M&A-Markt der Asset Manager erwarten 71 Prozent der Befragten eine Zunahme der Kauflaune in der Real-Estate-Asset-Management-Branche.