

TRANSPARENZ FÜR DEN ÖSTERREICHISCHEN IMMOBILIENMARKT

Ing. Mag.(FH) Thomas Madritsch, MRICS

Das in Immobilien gebundene Volksvermögen ist immens und jährlich fließen in die Instandhaltung und sonstige Bewirtschaftung der Bestände Milliardenbeträge. Trotz ihrer großen gesamtwirtschaftlichen Bedeutung hinkt die gesamte Anlageklasse der „Immobilien“ dennoch anderen Bereichen des Kapitalmarktes – wie z.B. dem Aktienmarkt – in einem entscheidenden Punkt hinterher: Es mangelt an ausreichenden (Markt-) Informationen, auf deren Basis wirtschaftlich sinnvolle Entscheidungen getroffen werden können.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT HAT INFORMATIONSDEFIZIT

Im Gegensatz zu den Nachbarländern, und insbesondere auch im Vergleich mit dem angloamerikanischen Raum, ist hierzulande ein besonders hohes Defizit an verlässlichen Daten und Informationen feststellbar. Die Transparenz des österreichischen Immobilienmarktes lässt bisher noch sehr zu wünschen übrig, was zuletzt auch Jones LangLaSalle in der Studie „Global Real Estate Transparency Index“ feststellte – Österreich liegt hier hinter seinen deutschsprachigen Nachbarn nur auf Platz 17 (vgl. Abbildung 1). Problematisch ist, dass dieses Fehlen von Daten im Extremfall zur Fehlallokation von Kapital und letztlich Wohlfahrtsverlusten führt. In der täglichen Praxis fällt es Eigentümern, Portfoliomanagern, Verwaltern, Controllern sowie sonstigen Marktteilnehmern im Gegensatz zu anderen Wirtschaftszweigen regelmäßig besonders schwer, einen Marktbezug und damit eine Einschätzung der eigenen Wettbewerbsposition relativ zu den Mitbewerbern zu bestimmen.

ÖSTERREICH MUSS AUFHOLEN

Bereits auf einfache Fragen wie: „Sind unsere Wartungskosten für Wärmeversorgungsanlagen evtl. zu hoch?“ oder „Sind vielleicht doch die Instandhaltungskosten an Gebäuden der wichtigere Bereich, den es zunächst zu optimieren gilt?“ gibt es oftmals keine befriedigenden Antworten und eine vollständige Performancekontrolle inklusive eines jährlichen Ausweises des tatsächlich realisierten Total>Returns ist den Wenigsten möglich. Vielmehr müssen sich die Entscheidungsträger in Österreich bisher in erster Linie auf ihr „Bauchgefühl“ sowie interne Erfahrungswerte verlassen. Unisono sind die Marktteilnehmer vor diesem Hintergrund sehr an verlässlichen, zeitnah erstellten und marktrelevanten Informationen zur Fundierung von betriebswirtschaftlich sinnvollen Entscheidungen interessiert. Nur so lassen sich die effektive Steuerung ihrer Immobilienportfolios, eine fundamentale Wettbewerbsanalyse und die gezielte Reduktion von Bewirtschaftungskosten sicherstellen.

ERSTES BENCHMARKING-INSTITUT IN ÖSTERREICH

Dieser Mangel an Benchmarkinginformationen wurde an der FH KufsteinTirol erkannt. DDipl. Dr. Sven Bienert initiierte deshalb ein Projekt mit dem Arbeitstitel „Österreichische Immobiliendatenbank – Forschungsinstitut für Benchmarking“. Zentrale Aufgabe ist dabei der Aufbau eines anonymisierten und unabhängigen Informationspools. Das Forschungsinstitut wird

sich hierbei primär mit der periodischen Sammlung, Aufbereitung und Analyse von immobilienwirtschaftlichen Daten beschäftigen. Die Ergebnisse werden dann in Form von strukturierten Kennzahlen und darauf aufbauenden Handlungsempfehlungen an die Datenlieferanten und in verdichteter Form auch an die breite Öffentlichkeit gegeben. Hierdurch werden den Teilnehmern Ansatzpunkte aufgezeigt, um den eigenen Ressourcenverbrauch zu hinterfragen und gezielt zu optimieren. Zum ersten Mal sind dadurch auch in Österreich marktrelevante Immobilienkennzahlen verfügbar, die eine klare Entscheidungsfundierung ermöglichen. Benchmarking wird dabei als eine Methode zur systematischen und kontinuierlichen Verbesserung der eigenen Wettbewerbssituation durch den Vergleich mit und der Identifikation von Leistungslücken zum führenden Unternehmen verstanden. Eine Teilnahme als Datenlieferant an dieser marktdeckenden Datenbank und damit automatisch auch der Bezug von Analyseergebnissen steht letztlich jedem interessierten Marktteilnehmer offen. Anonymität und Datensicherheit der eingespielten Informationen werden dabei von der FH KufsteinTirol sichergestellt.

STARKE PARTNERSCHAFT

Die FH KufsteinTirol ist als neutrale Institution und Kompetenzzentrum für immobilienwirtschaftliche Fragestellungen eine prädestinierte Stelle, um diese Forschungs- und Entwicklungsaufgaben wahrzunehmen und stellt die innovative und praxisrelevante Umsetzung sicher. Erfolgsfaktor für das Gelingen des Projektes ist auch die Tatsache, dass die österreichische Forschungsförderungsgesellschaft (FFG) im Rahmen des FHPlus Impuls-Programms sowie externe Kooperationspartner aus der Wirtschaft von der Idee überzeugt werden konnten. Gemeinsam teilen sich die Partner und Fördergeber die erheblichen Investitionskosten im mittleren sechsstelligen Eurobereich. Mit an Bord sind die Firma CREIS, der deutsche Marktführer und Pionier im Immobilien-Benchmarking, in Kooperation mit der namhaften Unternehmensberatung Reality Consult sowie die Softwarespezialisten von R&S, dem Marktführer bei Immobilienbewertungssoftware in Österreich. Auch leisten die Stadtwerke Kufstein - neben ihrer Erfahrung bei der energetischen Optimierung von Immobilien und als Hersteller von Immobilienverwaltungssoftware - mit ihrer zertifizierten IT-Infrastruktur für externes und sicheres Datenhosting einen wesentlichen Beitrag für das Vorhaben. Weiterer Know-how Input kommt vom Österreichischen Verband der Immobilientreuhänder (ÖVI), dem Fachverband für Immobilien der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ), der Facility Management Austria (FMA) und der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW). Diese Kooperationspartner können ihre Mitgliedsunternehmen im Rahmen dieses Projektes bei deren Weiterentwicklung von innovativen Methoden zur Immobilienbewirtschaftung aktiv unterstützen (vgl. Abbildung 2; Kooperationspartner beim Kick-off in Kufstein).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN ALS ERSTER SCHRITT

Aufgrund der regelrechten „Explosion“ der Bewirtschaftungskosten in den letzten Jahren wird in der ersten Phase des Projekts auf diesen Bereich besonderes Augenmerk gelegt. Langfristig werden im Rahmen des Ausbaus der Immobiliendatenbank noch weitere Untersuchungsbereiche hinzugefügt, um den Marktteilnehmern in der weiteren Folge neben Informationen zu den

Nutzungskosten auch in anderen Abschnitten des Lebenszyklus einer Immobilie Informationen zu bspw. Baukosten, Bodenwerten, Marktdaten, Wachstumsfeldern etc. liefern zu können.

UMFANGREICHE UND STRUKTURIERTE DATENERHEBUNG

Eine umfangreiche Datenerhebung auf unterschiedlichen Detaillierungsebenen und die dadurch ermöglichte Identifikation von Kosten- und Leistungstreibern führen dazu, dass jeder einzelne Kennzahlenvergleich sinnvolle Aussagen bewirkt. Dabei werden nicht „Äpfel mit Birnen“ verglichen, sondern jeweils in Bezug auf mehrere sektorale und regionale Kriterien vergleichbare Objekte herangezogen. Je detaillierter die Daten erfasst werden, desto gezielter kann auch das Immobilien-Benchmarking erfolgen – insgesamt können pro Objekt bzw. Bewirtschaftungseinheit bis zu 250 einzelne Daten erfasst und systematisch untersucht werden. Nach der Datenerhebung erfolgt dabei jeweils eine Plausibilitätsprüfung. Dabei werden möglicherweise fehlende Angaben festgestellt und „Ausreißer“ erkannt, die gegebenenfalls aus dem Datenpool eliminiert werden müssen. Bei der anschließenden Auswertung ist sowohl die Ermittlung vordefinierter Kennzahlen als auch die Definition eigener, für die spezifischen Abläufe und internen Verrechnungssysteme des Datenlieferanten, Benchmarks möglich. Der Kunde kann dabei wählen, ob er nur intern und/oder über eine Web-Schnittstelle extern Vergleiche anstellen möchte. Damit wird Entscheidungsträgern in der Immobilienwirtschaft erstmals die Möglichkeit geboten, Leistungslücken zu führenden Unternehmen zu erkennen und zu schließen. Das Immobilien-Benchmarking wird somit zu einem Analyseinstrument für effektives Controlling.

KLARE VORTEILE FÜR DIE DATENLIEFERANTEN

Zusammenfassend ergeben sich stichhaltige Vorteile für die teilnehmenden Datenlieferanten. Benchmarking mit der österreichischen Immobilien-Datenbank schafft Transparenz über den eigenen möglicherweise sehr heterogenen Immobilienbestand, ermöglicht den anonymisierten Vergleich der eigenen Performance mit dem Wettbewerb und zeigt Entwicklungstendenzen innerhalb der Branche auf. Das Immobilien-Benchmarking liefert insgesamt verlässliche Entscheidungsgrundlagen für die Planung und den Betrieb der Liegenschaften, indem es kürzere und schnellere Entscheidungsprozesse gestattet sowie Fehlentscheidungen bei der Steuerung vermieden werden. Neben Aspekten der Qualitätsverbesserung der eigenen Leistungserbringung ist aber für Eigentümer, Betreiber und Verwalter von Immobilien besonders die Perspektive der Kostensenkung von Bedeutung. Die neuartige Software der Datenbank unterstützt dabei mit differenzierten Analysen die gezielte Identifikation von Kostentreibern. Durch die Orientierung an so genannten „Best Practices“, also den besten Verfahrensabläufen und Techniken in der gewählten Vergleichsgruppe, ist eine effizientere Ressourcennutzung möglich (vgl. Abbildung 3).

GRAFIKEN

Global Real Estate Transparency Index 2004

Rank	Country	Real Estate Transparency Tier 1-5 (2004)
1	Australia	1.19
2	New Zealand	1.19
3	United States	1.24
4	United Kingdom	1.24
5	Canada	1.37
6	Netherlands	1.37
7	Hong Kong	1.50
8	Sweden	1.51
9	Singapore	1.55
10	Germany	1.60
11	France	1.62
12	Finland	1.64
13	Switzerland	1.68
14	Ireland	1.82
15	Belgium	1.92
16	Denmark	2.01
17	Austria	2.08
18	Norway	2.15
19	Spain	2.19
20	Malaysia	2.30
21	South Africa	2.37
22	Italy	2.73
23	Portugal	2.85
24	Czech Republic	2.88



Abbildung 1: Rang Österreichs im „Global Real Estate Transparency“ Index 2004
Quelle: Jones LangLaSalle

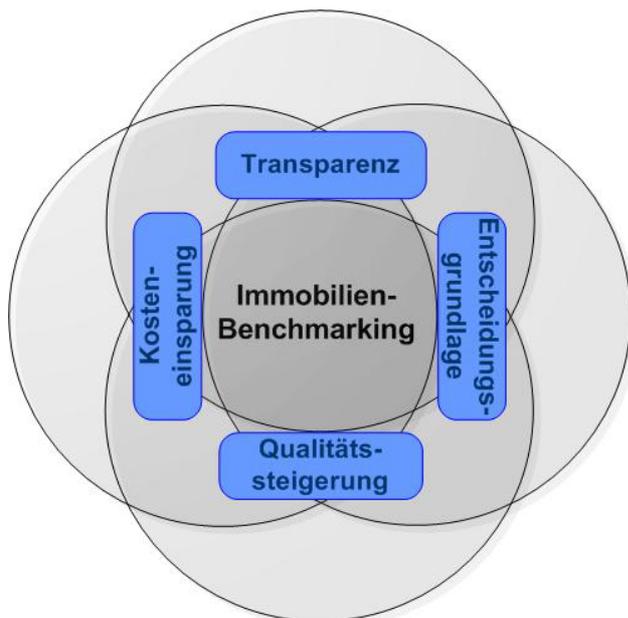


Abbildung 2: Vorteile durch Immobilien-Benchmarking
Quelle: Brunauer/ Steixner/ Bienert (FH KufsteinTirol)