

PRESSEINFORMATION

Advicum-Analyse:

Immobilien Sektor wird nach der Krise wieder wachsen

- Hotels, Gastronomie- und Retail-Immobilien wurden am härtesten getroffen
- Mehr Augenmerk auf Fundamentaldaten der Portfolios nötig
- Immobilienbranche muss auf Liquidität achten

Weniger hart als andere Branchen wurde bis dato der Immobiliensektor von der Corona-Krise getroffen. In Sicherheit wiegen darf sich die Branche freilich nicht: Liquiditätseinbußen, Mietausfälle, eine häufig abwartende Haltung bei Transaktionen und die extrem hohe Risikoexposition mancher nutzender Branchen wie Hotels oder Retail stellen erhebliche Unsicherheitsfaktoren dar. Dies ergab eine aktuelle Analyse des Wiener Beratungsunternehmens Advicum Consulting,

„Nach einem kurz- bis mittelfristigen Einbruch wird sich der Immobiliensektor nach der Krise wieder erholen und stetig wachsen“, gibt sich Advicum-Gesellschafter Matthias Ortner optimistisch. Auch wenn der operative Betrieb von Immobilien im Moment etwas weniger betroffen sei, gelte es, die Entwicklung der internationalen Märkte genau zu beobachten. Letztendlich hängt es von einem entscheidenden Faktor ab: „Je länger sich die Krise in den führenden Weltmärkten nachhaltig auswirkt, desto stärker wird dies auch die Immobilienbranche spüren, allen voran Investoren, Entwickler und Kapitalgeber“, so Ortner.

Portfoliomix optimieren

Business as usual dürfe es in diesem Zusammenhang jedenfalls nicht mehr geben, und unterschätzen sollte man die Auswirkungen der Krise keinesfalls. „Anders als 2008 ist die Corona-Krise eine Krise der Realwirtschaft. Nachfrage und Volumina in den einzelnen Asset-Klassen können sich daher massiv verschieben, nicht zuletzt durch die erzwungene Digitalisierung, wie z.B. mit verstärktem Home Office und neuen Vertriebskanälen. Deshalb ist eine Betrachtung der Fundamentaldaten des Portfolios künftig von essentieller Bedeutung für Immobilien-Investoren“, betont der Advicum-Experte. Ziel müsse es sein, den Portfoliomix fundamental zu optimieren, eine bestmögliche Bestandshaltung für längerfristige Haltedauern zu schaffen und einen Liquiditätspuffer für gute Gelegenheiten am Markt bereitzuhalten.

Zahlreiche Probleme

Aktuell kämpfen viele Player am Immobilienmarkt aber noch mit ganz anderen Problemen, wie die Advicum-Analyse zeigt. Lieferketten bei Baufirmen sind unterbrochen, bei Behörden entstehen ‚Bottlenecks‘, und die Mietausfälle und Mietreduktionsansuchen sind in den letzten Wochen massiv gestiegen. Um die Liquiditätseinbußen gering zu halten, sollte gerade in dieser Zeit die Kommunikation mit den Mietern gut funktionieren und ein enger Kontakt sichergestellt sein, empfehlen die Immobilienberater. Ein konsequentes Tracking des Zahlungsverhaltens helfe, böse Überraschungen zu vermeiden. Zudem gelte es die Fundamentaldaten der nutzenden Branchen ins Kalkül zu ziehen. „Stagniert oder reduziert sich das Transaktionsvolumen über längere Zeit, ist es umso wichtiger den Bestand optimal zu bewirtschaften“, erklärt Matthias Ortner. Lag bis vor Kurzem der Fokus regelmäßig auf der Wertsteigerungsrendite, tritt zukünftig die Cash Flow Rendite vermehrt in den Fokus. Zu den von der Corona-Krise am härtesten betroffenen Assets zählen neben Einzelhandel und Hotels übrigens auch die Gastronomie und der Bereich der Luxusresidenzen. Deutlich weniger hart schlug die Krise bei Industrieimmobilien, Self-Storage-Einrichtungen und Data Centers auf.

Ungewisse Folgen

Alles in allem sollte der Immobiliensektor der Krise ganz gut trotzen können. „Interessant zu beobachten werden aber die Veränderungen in den einzelnen Asset-Klassen sein, die durch gesellschaftspolitische Richtungswechsel oder neue ökonomische Schwerpunkte ausgelöst werden“ heißt es in der Advicum-Analyse. Auf längere Sicht ergeben sich in diesem Kontext zahlreiche spannende Fragen für die Branche:

- Wird die Verdichtung von Wohnraum und der Bereich des betreuten Wohnens nach der Krise neu überdacht werden?
- Bewirkt die Krise ein ernsthaftes Umdenken in Sachen Nachhaltigkeit?
- Welche Langzeitfolgen hinterlässt die Krise am Arbeitsmarkt, im ökonomischen Sicherheitsdenken der Menschen und in der Gestaltung von Dienstleistungen?
- Wie kann sich die Immobilienbranche auf künftige ähnliche Epidemie-Ereignisse besser vorbereiten?

Wien, 13. Mai 2020

Advicum Consulting

Die Advicum Consulting GmbH, ein eigentümergeführtes österreichisches Beratungs- und Investmentunternehmen, verfügt über umfassende Erfahrungen in Managementconsulting und Corporate Finance. Seit der Gründung im Jahr 2002 hat Advicum hunderte Projekte von über 300 Kunden betreut und in die Realität umgesetzt. Spezialisiert ist das Unternehmen auf Transformations-Management, die Veränderung von Strategien, Strukturen, Abläufen, Denk- und Handlungsmustern in einem Unternehmen, um dieses deutlich wettbewerbsfähiger zu machen. Besonders aktuell in diesem Zusammenhang ist die Verknüpfung von „Old & New Economy“, insbesondere durch Automatisierung und Digitalisierung. Die Branchenschwerpunkte liegen in den Bereichen Immobilienwirtschaft, Industrie, Handel und im Public Sector.

Rückfragehinweis:

Advicum Consulting GmbH
Bauernmarkt 10/16
1010 Wien
Tel.: +43 (1) 236 1116 0
office@advicum.com

PR-Büro Halik
Tel.: +43 (2266) 67 477
office@halik.at