

Immobilientrends 2030

Nachhaltige Veränderungen werden die Märkte bis 2030 deutlich prägen –
Auswirkungen und Konsequenzen

Autoren:

Mag. Matthias Ortner
Mag. Lukas Baumgartner
Daniel Knuchel lic.oec. HSG
Mag. Michael Smutny

Vorwort

2012 ist die Erstausgabe der Advicum-Studie „Immobilientrends 2020“ erschienen. Auch wenn drei Jahre ein kurzer Zeitraum für die Neuauflage einer Trendstudie sind, ist es im Lichte der aktuell regen politischen und makroökonomischen Entwicklungen angebracht, diese erste Ausgabe heute kritisch zu hinterfragen. Angefangen von politischen Unruhen in der Ukraine, den damit verbundenen schwankenden Beziehungen zu Russland, stark sinkenden Ölpreisen, dem sich verschärfenden Nahostkonflikt und der sich langsam erholenden Finanzkraft der westlichen Hemisphäre war es unbestritten eine bewegte Zeit.

Die vier globalen Megatrends der Studie von 2012 bilden weiterhin die Grundlage der Überlegungen: **Globalisierung, Demografie, Technik** und **Ökologie**. Diese Trends unterzogen wir einer kritischen Prüfung mit dem Ziel, die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft unter Berücksichtigung dieser aktuellen Geschehnisse zu prognostizieren. Welche Trends haben sich bestätigt bzw. verstärkt? Was hat sich verändert? Welche neuen Einflüsse und Bewegungen sind dazu gekommen?

Aus diesen Überlegungen heraus ist schlussendlich eine neue Studie entstanden, deren Prognosezeitraum um 10 Jahre auf 2030 erweitert wurde. Es werden Realisierungsfortschritte von bestehenden Trends aufgezeigt, neue Trends beleuchtet und die Relevanz für die Akteure im Immobiliensektor analysiert.

Zahlreiche Expertengespräche, die im Laufe der letzten Jahre geführt wurden, unterstreichen die Bedeutung der Megatrends und ihrer Auswirkungen. Sie runden somit die theoretische Basis der Studie auch mit praxisnahen Gedanken ab. Unter anderem wird von Experten bestätigt, dass sich die Finanzlage am Immobilienmarkt wieder beruhigt hat und das Transaktionsvolumen auch in den nächsten Jahren steigen wird, die Konsolidierungstendenzen in der Immobilienbranche weiter voranschreiten werden, gesetzliche Regulierungen verstärkt das Geschäft verändern etc.

Vielleicht finden Sie sich auf den folgenden Seiten in Ihrem Denken bestätigt oder wir können einen konstruktiven Nachdenkprozess anregen. Das Wissen um relevante Trends bietet Chancen für Ihren zukünftigen Erfolg. Advicum unterstützt Sie natürlich gerne beim Finden und Realisieren Ihrer Chancen.

Wir wünschen Ihnen auf alle Fälle eine spannende Lektüre.

Ihr Advicum Team


Matthias Ortner


Lukas Baumgartner


Daniel Knuchel


Michael Smutny

Inhalt

Vorwort	2
Inhalt	3
1 Megatrends 2030	4
1.1 Megatrend Globalisierung	5
1.2 Megatrend Demografie	7
1.3 Megatrend Technik	10
1.4 Megatrend Ökologie	12
2 Immobilienmärkte	14
2.1 Aktuelle Lage	14
2.2 Finanzierung und Kapitalmarkt	14
3 Bedeutung der Megatrends für die Akteure im Immobiliensektor	16
3.1 Investoren	16
3.2 (Fremd-)Kapitalgeber	17
3.3 Entwickler	18
3.4 Asset Management Unternehmen	19
3.5 Property und Facility Management Unternehmen	20
4 Quellen	22
<i>Medienrechte</i>	23
Kontaktdaten	23

DISCLAIMER

Das vorliegende Thesenpapier zeigt allgemeine Entwicklungen in der Immobilienbranche auf und leitet daraus mögliche Trends für die Immobilienwelt ab. Diese Analyse bietet einen Denkansatz, sie soll eine Diskussionsgrundlage liefern und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.

1 Megatrends 2030

Demografie, Globalisierung, Technik und Ökologie – vier weltumspannende Megatrends, die wir 2012 in den „Advicum Immobilien Trends 2020“¹ als kritische Treiber der Wirtschaft und im Speziellen der Immobilienwirtschaft beleuchtet haben. Sie tragen maßgeblich dazu bei, Veränderungen in diesem Sektor herbeizurufen und stellen für viele Akteure sowohl Chancen als auch Risiken dar.

Drei Jahre nach dem Ersterscheinen unserer Trendstudie haben wir die aktuellen Entwicklungen im Spannungsfeld dieser Megatrends erneut untersucht und den Betrachtungszeitraum auf 2030 erweitert. Was hat sich verändert, welche Entwicklungen haben an Dynamik gewonnen, welche Trends und Bewegungen haben an Schubkraft verloren? Mit diesen

und ähnlichen Fragestellungen haben wir uns befasst, Stimmungen eingefangen, Prognosen und Meinungen aus der Immobilienwelt herangezogen und die verschiedensten Trendanalysen kritisch hinterfragt und abgewogen. Die von uns identifizierten Megatrends werden in verschiedenen Studien und Befragungen bestätigt und stützen sich auf konkrete Zahlen und Fakten.

Klar ist, dass die Tendenzen in den letzten Jahren weitgehend an Dynamik gewonnen haben und vielerorts bereits Auswirkungen im Daily Business zeigen. Neue Arbeitswelten, bedingt durch die steigende Mobilität der Mitarbeiter, und das Thema Regulierung weisen bereits einen hohen Implementierungsgrad auf. Die Trends Demografie, Globalisierung und Internationalisierung zeigen ebenfalls ihre Wirkung, wenn auch nicht in dieser Klarheit, hier befinden wir uns in einer Konzeptions- und Experimentierphase.²

Auf Grund der langfristigen Konsistenz der Megatrends werden in dieser Studie vor allem die einzelnen Strömungen (Subtrends) innerhalb dieser neu untersucht. Im zweiten Teil der Studie werden die Herausforderungen, welche die Megatrends für die einzelnen Marktteilnehmer mit sich bringen, ebenso beleuchtet wie die Interaktion mit investmentgetriebenen Einflussfaktoren des Kapitalmarkts.



¹ Advicum (2012)

² Peyinghaus/Zeitner (2014), S.34-35

1.1 Megatrend Globalisierung

Politische Grenzen für Finanztransaktionen verschwimmen und neue Logistik- und Transportkonzepte ermöglichen den weltweiten Warenaustausch, wodurch die schlagartige Verbreiterung von e-commerce ein völlig neues Kaufverhalten erwirkt hat. Grundlage für diese Entwicklung schafft eine immer straffere Verknüpfung der globalen Finanz-, Produkt-, und Dienstleistungsmärkte. In allen Branchen lässt sich dadurch eine kontinuierlich stärker werdende Harmonisierung und Standardisierung von Produkten und Prozessen feststellen. Dies erleichtert zum einen den Vertrieb von Produkten und Leistungen in einem deutlich größeren Radius, zum anderen steigt das Vertrauen von Investoren in neue Märkte.

Internationalisierung. Vor allem große Immobilienunternehmen sehen verstärkt Wachstumspotenzial in neuen geografischen Märkten und versuchen organisch oder anorganisch international zu expandieren. Lokales Wissen ist zwar ein wichtiger Bestandteil im Immobiliengeschäft und doch lässt sich verstärkt eine Tendenz in Richtung Internationalisierung feststellen. Dies schließt aber im Umkehrschluss nicht aus, dass kleinere lokale Unternehmen weiterhin eine starke Rolle in der Immobilienwirtschaft haben werden.³ Wichtig ist eine gezielte Diversifikation, die regionale Bedürfnisse im Fokus hat. Die zunehmende Volatilität des Kapitals im internationalen Kontext, die auch klare Risiken mit sich bringt, birgt vor allem für das Asset Management große Chancen. Durch grenzübergreifende Transaktionen können höhere Kapitalisierungsraten angekaufter Objekte erreicht werden und somit die finanziellen Erfolge der Unternehmen gesteigert werden.⁴

Harmonisierung und Standardisierung. Das IEEE (Institute of Electrical and Electronics Engineers) schätzt, dass es heute über 500.000 internationale Standards auf Grund

der Globalisierung gibt. Standardisierung ist somit einer der wichtigsten Bestandteile der Globalisierung und grundlegend, um die hohen Erwartungen an die Qualität der Performance von Produkten und Dienstleistungen weltweit zu garantieren.⁵ Auch in der Immobilienwelt treten internationale Standards in den letzten Jahren zunehmend in den Vordergrund. Im Mai 2013 wurde z.B. die „International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC)“ gegründet, eine einheitliche Grundlage zur Flächenermittlung (International Property Measurement Standard, IPMS) von Büroimmobilien in allen weltweiten Märkten.⁶ Ein weiterer Standard, der nach und nach zu einer internationalen Harmonisierung der Branche führen wird, sind die Asset Management Standards der International Organisation for Standardization (ISO 55000-55002:2014). Die Kapitel Übersicht und Prinzipien, Anforderungen an Asset Management als Managementsystem, sowie Leitlinie zur Einführung eines Asset Management Systems (AMS) lassen durchblicken, dass die Standardisierung entlang der gesamten Asset Management Leistungskette zu tragen kommt.

Da es keine Anzeichen für ein Abbrechen der Tendenz zur intensiveren internationalen Vernetzung gibt, kann auch angenommen werden, dass zur Vereinfachung der gegenseitigen Verständigung und zur Garantie der Qualität auch weiterhin Standardisierung eine große Rolle in der Immobilienwirtschaft spielen wird.

Regulierung. Als weitere Folge der internationalen Verknüpfung zeichnet sich in den letzten Jahren ein starker Trend hin zur Reglementierung der Märkte ab. Ohne Frage sind auch Immobilienunternehmen direkt und indirekt davon betroffen - neue regulatorische Maßnahmen wie die Einführung der AIFM-Richtlinie, Solvency II und Basel III spiegeln dies bereits wieder. Gerade in Hinblick auf Immobilieninvestitionen sind die Vorschriften von Basel III und Solvency II relevant. Durch die stark fremdkapitalgestützten Finanzierungsstrukturen von gewerblichen und privat

...über 500.000 internationale Standards auf Grund der Internationalisierung.

...neue Richtlinien: AIFM Richtlinie, Solvency II, Basel III

³ Vgl. PwC (2014), S. 23

⁴ CC PRME (2014), S. 48

⁵ Purcell, Donald (2011), S.3

⁶ Vgl. Rodler (2014)

...Versicherungen sind neben Banken wichtigste institutionelle Investorengruppe.

genutzten Immobilien⁷, verschärfen sich für die Immobilienwirtschaft die Implikationen dieses Trends. Kreditinstitute verringern entweder die Langfristfinanzierung oder sie heben die Margen an, um die notwendigen Renditen zu erwirtschaften.⁸ Neben Banken sind Versicherungen als Financiers und Investoren die wichtigste institutionelle Gruppe. Laut der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) betrug der Bestand an Immobilienanlagen der Erstversicherer im vierten Quartal 2013 mehr als 30 Milliarden Euro.⁹ Auf Grund der neuen Regelungen kann langfristig ein Investitionsmangel für den Immobilienmarkt herbeigeführt werden. Einerseits kann wegen der hohen Sicherheitspräferenz von institutionellen Investoren nach der Finanzkrise von einer Flucht in Sachwerte gesprochen werden, andererseits verlieren durch den höheren Kapitalbedarf Immobilienanlagen an Attraktivität.¹⁰

Der Trend zu stärkeren nationalen und internationalen Regulierungen wird ohne Frage Neuerungen im Bereich der Immobilieninvestitionen bringen und muss daher unbedingt beachtet werden.

Eastern Sunrise. Eine kaum zu übersehende Entwicklung in Rahmen der Globalisierung ist die stark steigende Wirtschaftskraft der asiatischen Staaten. Bereits heute befinden sich 5 der 10 Städte mit dem größten BIP in Asien und der Trend lässt vermuten, dass in Zukunft die Wirtschaftsleistung der Region weiter rasant zunimmt.¹¹ Vor allem auch, weil Branchen wie die Finanzdienstleistung, die bekanntlich stärker zum BIP beitragen, bisher im Osten noch schwach ausgeprägt sind und hohes Wachstumspotenzial aufweisen. Es wird prognostiziert, dass bis 2030 die Hälfte aller weltweiten Büroflächen in Asien liegt. Folglich ist es von hoher Relevanz für Immobilienunternehmen und Investoren, die wirtschaftlichen Entwicklungen des asiatischen Raums genau im Auge zu behalten, um gezielt und frühzeitig Potenziale zu erkennen und zu nutzen.

...bereits heute befinden sich 5 der 10 Städte mit dem größten BIP in Asien.

⁷ Vgl. Haas et al. (2013), S.1
⁸ Vgl. Rausch (2011)
⁹ Vgl. Bafin (2013)

Globalisierung		
Internationalisierung Globale Netzwerke & die stärkere Vernetzung der Märkte bergen neue Chancen und Herausforderungen für Immobilienunternehmen. Die Volatilität des Kapitals steigt.		
USA ↗	Europa ↗	Asien ↗
Harmonisierung und Standardisierung Aus der Notwendigkeit heraus, ein gemeinsames Verständnis in der Immobilienbranche zu schaffen und Qualität der Leistungen zu garantieren, gibt es verstärkt Standards und Harmonisierungstendenzen.		
USA ⇒	Europa ↗	Asien ↗
Regulierung Durch die steigende Verknüpfung der Märkte wird es notwendig, mit Regulierung und Richtlinien das Zusammenspiel verschiedenster internationaler Akteure zu koordinieren.		
USA ⇒	Europa ⇒	Asien ↗
Eastern Sunrise Bereits heute ist der wirtschaftliche Einfluss des asiatischen Raums kaum zu ignorieren, dieser wird in Zukunft steigen. Die Verlagerung der geografischen Schwerpunkte in der globalen Wirtschaft muss in die strategischen Überlegungen von Immobilienunternehmen einfließen.		
USA ↗	Europa ↗	Asien ↗
Legende: Die Pfeile in der Tabelle symbolisieren die Ausprägung der einzelnen Trends in den jeweiligen Regionen. ↗ = Trend verstärkt sich, ⇒ = Trend bleibt konstant, ↘ = Trend schwächt ab		

¹⁰ Vgl. Haas et al. (2013), S.1
¹¹ Vgl. TIAA Henderson Real Estate

1.2 Megatrend Demografie

Die Auswirkung des demografischen Wandels bietet interessante neue Entwicklungsmöglichkeiten für Immobilienunternehmen und alle weiteren Akteure des Immobilienmarktes. Durch die Veränderungen in der demografischen Landschaft wird vor allem Neubauten im Bereich Wohnen und Infrastruktur Wachstumspotenzial zugeprochen

Durchstöbert man die diversen Trendprognosen, lassen sich verschiedenste demografische Trends identifizieren, die alle direkten Einfluss auf die Entwicklung der Immobilienbranche haben und nachfolgend beschrieben werden.

Silver Society. Bedingt durch Fortschritte in Medizin, Hygiene, Ernährung und Wohlstandszuwachs wird die globale Bevölkerung älter – 2020 wird jeder vierte Europäer (rund 185 Millionen Menschen) über 60 Jahre alt sein.¹² Die Entwicklung hin zur sogenannten Silver Society, führt zwangsläufig dazu, dass Menschen länger arbeiten müssen, um ihren Lebensunterhalt zu sichern. Durch die längere Mobilität älterer Mitbürger steigt die Nachfrage nach altersgerechten und barrierefreien Wohnmöglichkeiten, dieses wird sich vor allem auf drei Säulen stützen: selbstständiges Wohnen, betreutes Wohnen und Pflegeheime.¹³ Aufgrund der alternden Gesellschaft müssen auch Einzelhandelsimmobilien und die Infrastruktur öffentlicher Gebäude an die Bedürfnisse der Gesellschaft angepasst werden. Orientierungs- und Bewegungshilfen (z.B. Aufzüge und Rolltreppen) aber auch Ruhezonen tragen zum Wohlempfinden der Benutzer und Kunden bei und werden daher bei der Ausstattung von Gebäuden und Einkaufsflächen wichtiger.¹⁴ Doch nicht nur die Immobilien selbst werden sich verändern, auch deren Erreichbarkeit wird eine wesentliche Rolle zugeschrieben: barrierefreier Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte sowie Gesundheitszentren, die fußläufig erreichbar sind.¹⁵

¹² Vgl. Wenzel/Rauch (2009)

¹³ Vgl. Ortner (2012)

¹⁴ Vgl. Deutsche Hypothekenbank (2014), S.10

Individualisierung, Single Haushalte und Female Shift.

Individualisierung beschreibt die sinkende Abhängigkeit von einzelnen Personen von Normen und Bindungen. Bedingt durch Wohlstand und kulturellen Wandel steigt die Möglichkeit, sein Leben nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Stark verbunden mit diesem Trend liegt die Tendenz zum Female Shift. Darunter wird die starke Emanzipation der Frau und damit der Wandel weg von einer männerdominierten Welt verstanden. Frauen legen die traditionelle Geschlechterrolle ab und treten häufiger in das klassische Muster des Mannes. Frauen streben nach Führungspositionen, während Männer ihr Recht auf Zeit mit der Familie einfordern. Beide Trends münden in neue Familien- und Beziehungskonstellationen, abseits der Vater-Mutter-Kind-Situation.¹⁶ Sie führen folglich zur Abnahme traditioneller Lebensformen, wie die „klassische Familienform“ und enden in einer starken Zunahme von Single-Haushalten. Waren 1970 noch 25,1% aller Haushalte Ein-Personen-Haushalte, so waren es 2006 bereits 38.8% und 2025 werden es 41,2% sein.¹⁷ In einigen Ländern wie z.B. Frankreich, Neuseeland oder England steigt die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte zwischen den 2000er Jahren und 2030 um mehr als 50%. Als Resultat wer-

...neue Familien- und Beziehungskonstellationen, abseits der Vater-Mutter-Kind-Situation werden zunehmen.

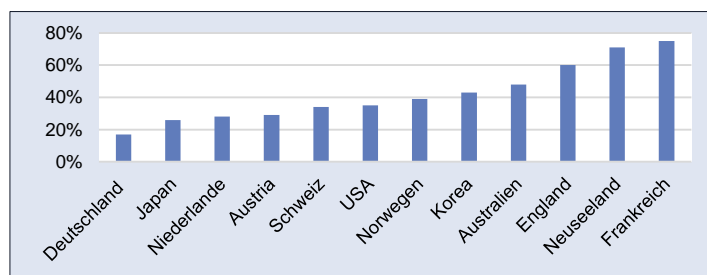


Abbildung 1 Zunahme an Ein-Personen-Haushalten (zwischen 2000-2010 und 2025-2030) Quelle: OECD - International Futures Program (2011)

den kleinflächigere Wohnungen stärker nachgefragt werden. Modulare und individualisierbare Wohnbereiche treten für diese wachsenden Konsumentengruppen in den Vordergrund, dies geht auf Kosten der klassischen Familienwohnungen und -häuser.

¹⁵ Vgl. ULI (2011), S.31-41

¹⁶ Vgl. Deutsche Hypothekenbank (2014), S.11

¹⁷ Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung (2008)

Hingegen wird durch die zunehmende Mobilität der Mieter eine erhöhte Fluktuation zu sehen sein. Der Mieter passt sich an neue Lebens- und Arbeitssituationen flexibel an.

Migration. Die Zahl der Migranten weltweit wurde 2013 auf 231 Millionen geschätzt, dies

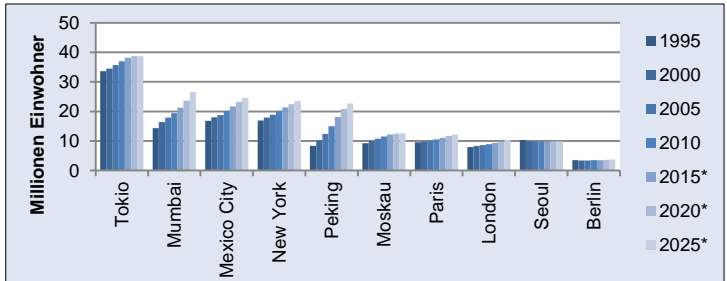


Abbildung 2 Entwicklung der Urbanisierung in ausgewählten Metropolen weltweit; Quelle: de.statista.com; (*Prognose)

entspricht 3,2 % der Weltbevölkerung.¹⁸ 2010 wurden geschätzte 440 Milliarden US Dollar von den Migranten in ihre Heimatländer gesandt, wobei die Top 5 der Empfängerländer Indien, China, Mexiko, die Philippinen und Frankreich (vor allem französische Überseegebiete) sind.¹⁹

Auch der Immobilienmarkt wird durch die steigende Zuwanderung junger Migranten – eine immer wichtiger werdende Zielgruppe – beeinflusst. In Deutschland legt diese Gruppe im Gegensatz zur gängigen Tendenz bei Deutschen mehr Wert auf familiäres Wohnen.²⁰ Aber nicht nur im westlichen Raum beeinflusst

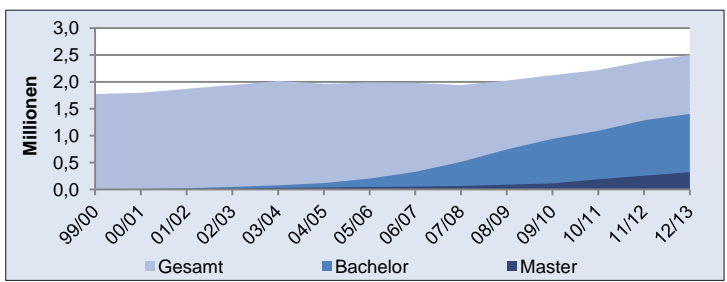


Abbildung 3: Entwicklung der Studierenden in Deutschland; eigene Darstellung; Quelle: de.statista.com

sen Migrationstendenzen die Nachfrage am Markt. Gerade der asiatische Raum, wo die Binnenmigration über die letzten Jahre mar-

kant zugenommen hat, dient als Vorzeigeregion. Waren es im Jahr 2000 noch 100 Millionen Wanderarbeiter, so stieg diese Zahl innerhalb von 10 Jahren auf 221 Millionen.²¹ Dies ergibt nicht nur einen steigenden Bedarf an leistbarem Wohnraum, sondern auch das erforderliche Mitwachsen der Infrastruktur, des Einzelhandels und von Freizeiteinrichtungen.

Urbanisierung. Seit 2007 leben laut Schätzung der Vereinten Nationen das erste Mal in der Geschichte mehr Menschen in einer Stadt als am Land, und dieser Trend ist noch lange nicht abgeschlossen. Zunehmend macht sich v.a. in Entwicklungsländern eine Welle der Landflucht bemerkbar, was die Einwohnerzahlen von städtischen Metropolen stark ansteigen lässt. Ausgenommen sind hier Industriestaaten, die bereits einen sehr hohen Urbanisierungsgrad erreicht haben (z.B. UK mit 90% und Belgien mit 97%).²² Global betrachtet wird hier vor allem der asiatische Raum einen beachtlichen Schritt nach vorne machen.

Uneinigkeit herrscht nach wie vor darüber, wie sich Urbanisierung auf die Immobilienwirtschaft auswirken wird. Nach heutigem Stand wird es in vielen Städten zu einer Verknappung an Fläche kommen. Somit geht mit der Verstärkung ein massiver Bedarf an Wohnraum für die neuen Bewohner einher. Wie dieser gedeckt wird ist noch offen, die Möglichkeiten sind weitreichend. Es zeichnen sich aber bereits erste Tendenzen ab, dass zusätzlicher Wohnraum meist über Neubauten geschaffen werden soll. Dies wiederum steigert die Gefahr einer Spekulationsblase, wie wir sie bereits aus der Vergangenheit kennen. Unabhängig davon steigt mit zunehmender Bevölkerungszahl die Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs, der meist mit Shoppingzentren begegnet wird.²³

Für Projektentwickler bietet sich hier eine gute Chance, aber auch bestehende Objekte können durch die gestiegene Nachfrage über Wertsteigerungen profitieren.

¹⁸ Vgl. United Nations (2013)

¹⁹ Vgl. IOM (2012a)

²⁰ Vgl. Gedaschko (2014), S.1

²¹ Vgl. Hefe/Bade (2011), S.8

²² Vgl. Just (2013): S. 251 ff.

²³ Vgl. Allianz Global Investors (2012a), S. 8

Steigender Wohlstand und Bildungsgrad.

Neben der Migration und dem damit verbundenen Wandel von kulturellen und sozialen Bedürfnissen, wird in den kommenden Jahren die Tendenz hin zu einer wachsenden Mittelschicht vor allem im asiatischen Raum eine entscheidende Rolle bei den Anforderungen an die Immobilienbranche spielen. 52% der weltweiten Bevölkerung werden der Mittelschicht angehören, wobei wiederum 54% dieser in Asien leben wird.²⁴

Eng damit verbunden ist die wachsende Bedeutung von Bildung in der Gesellschaft. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Wissensstand alle fünf Jahre verdoppelt, daher kommt auch dem Gut „Bildung“ große Bedeutung zu. Wenn eine Gesellschaft über dieses Humankapital verfügen kann, so ist diese wettbewerbsfähiger, da sie technologischen Fortschritt schaffen kann. Den Trend hin zur Bildung kann man auch deutlich an der steigenden Zahl an Studierenden erkennen.

Der höhere Bildungsstand wird wiederum dazu führen, dass mehr Bürofläche zur Verfügung stehen muss, wobei dies mit Hilfe von Digitalisierung sowie Mobilität der Arbeitnehmer kompensiert werden kann. Großraum- und Teambüros werden zunehmend von flexibel gestaltbaren Büroeinheiten verdrängt.²⁵

Demografie		
Silver Society In den Industriestaaten werden mehr Menschen wohnen, die älter als 65 denn jünger als 15 sind. ²⁶ In Zukunft werden Menschen länger arbeiten müssen, um ihren Lebensunterhalt zu sichern. ²⁷		
USA ↗	Europa ↗	Asien →
Single Haushalte, Individualisierung und Female Shift Die Anzahl der Singlehaushalte wird in den USA 2020 bei 27% liegen. ²⁸ Klassische „Familienformen“ werden in den nächsten Jahren abnehmen		
USA ↗	Europa ↗	Asien →
Migration Bevölkerungsströme innerhalb großer Länder (China) nehmen zu. In den Industriestaaten wird die Migration zu einer Herausforderung für Gesellschaft und Politik.		
USA →	Europa →	Asien ↗
Steigender Wohlstand und Bildungsgrad 52% der weltweiten Bevölkerung wird der Mittelschicht angehören, 1,4 Milliarden mehr als 2010. 54% der Mittelschicht werden in Asien, 22% in Europa und 10% in den USA leben. ²⁹		
USA →	Europa →	Asien ↗
Megastädte/Urbanisierung Im Jahr 2020 werden in China allein 400 Städte mehr als 1 Million Einwohner haben. Im Vergleich dazu nur 40 Städte in den USA. ³⁰		
USA →	Europa ↘	Asien ↗
Legende: Die Pfeile in der Tabelle symbolisieren die Ausprägung der einzelnen Trends in den jeweiligen Regionen. ↗ = Trend verstärkt sich, → = Trend bleibt konstant, ↘ = Trend schwächt ab		

...alle 5 Jahre verdoppelt sich der Bildungsstand.

²⁴ Vgl. Corenet Global (2011), S.10

²⁵ Vgl. Deutsche Hypothekenbank (2014), S.13-14

²⁶ Vgl. Corenet Global (2011), S. 10

²⁷ Vgl. ULI (2011), S. 13-14

²⁸ Vgl. ULI (2011), S. 13-14

²⁹ Vgl. Corenet Global (2011), S. 10

³⁰ Vgl. Corenet Global (2011), S. 10

1.3 Megatrend Technik

Branchenübergreifend zeichnet sich seit Jahren der zunehmend steigende Einfluss moderner Technik wie bspw. Nanotechnologie und Digitalisierung auf die gesellschaftliche Entwicklung im Privat- und Geschäftsleben ab. Mobile Endgeräte und moderne Elektronik nehmen zunehmend an Fahrt auf und verändern das Verhalten ihrer Nutzer erheblich. Auch die Immobilienwirtschaft ist durch diesen Trend stark beeinflusst und muss sich verschärft auf zukünftige Entwicklungen einstellen. Der Ausbau von digitalen Netzwerken, flächendeckendes WLAN, aber auch Adaptionen im baulichen Bereich wie Sonnenkollektoren, kontrollierte Be- und Entlüftungssysteme, etc. gewinnen stetig an Bedeutung.

...für Smart Homes werden in den nächsten Jahren Wachstumszahlen im zweistelligen Bereich prognostiziert.

Mobilität und Konnektivität. Gerade durch die Digitalisierung haben bereits moderne Arbeitsformen wie Teleworking und Homeoffice das Design und die Ausstattung von Büros verändert. Unter dem Schlagwort Connectivity werden als Konsequenz Schritt für Schritt fixe Arbeitsplätze durch mobile ersetzt.³¹ Dies muss auch in der Planung und Umsetzung von Wohn- und Büroimmobilien berücksichtigt werden. Die steigende Vernetzung und mehr noch – die Entwicklung hin zu einer technologiegetriebenen Wissensgesellschaft – ermöglicht flexiblere Strukturen hinsichtlich Arbeitszeit und -ort. Von der klassischen Abbildung

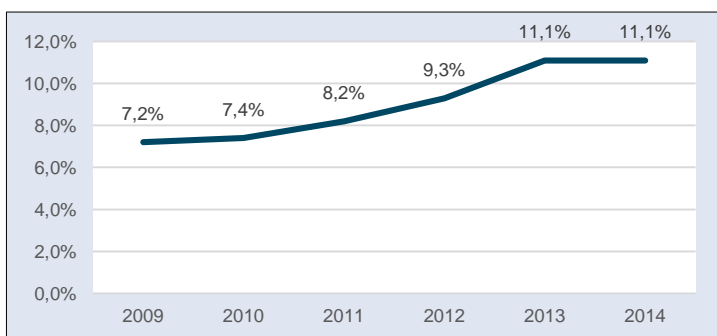


Abbildung 4 Anteil des e-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2009-2014; Quelle: de.statista.com

³¹ Vgl. Kimmel-Fichtner (2011)

³² Vgl. Deutsche Hypothekenbank (2014), S. 19

³³ Vgl. Zukunftsinstitut (2012)

der hierarchischen Struktur des Unternehmens in den Büroeinheiten losgelöst, bewegt sich der Trend bei Büroimmobilien in Richtung standortunabhängige Konzepte.³²

Eng mit der Möglichkeit verbunden, seinem Beruf unabhängig der räumlichen Komponente nachzugehen, zeichnet sich vermehrt die Tendenz ab, dass es eine intensivere Verknüpfung zwischen Arbeits- und Privatleben gibt. „Die Megatrends Konnektivität und Globalisierung führen zu dezentralen Arbeitsformen. In Zukunft werden deshalb neue Raumkonzepte in- und außerhalb der Unternehmen entwickelt werden, die produktives Arbeiten auch fernab des klassischen Schreibtischplatzes ermöglichen.“³³ Auch dies gilt es in der Gestaltung neuer Büro- und Wohnimmobilien zu beachten.³⁴

Smart Home. Im Bereich der Wohnimmobilien kann der wohl am stärksten ausgeprägte technische Immobilitätstrend im Begriff „Smart Home“ zusammengefasst werden. Von der Fernsteuerung bis hin zur Vernetzung technischer Haushaltsgeräte untereinander, wird Smart Homes in den nächsten Jahren massives Potenzial zugeschrieben. Bis zum Jahr 2020 werden in den westlichen als auch asiatischen Märkten Wachstumszahlen von Smart Homes im zweistelligen Bereich prognostiziert. In der USA sogar bis zu 18 % (zwischen 2013 und 2020). In Europa soll bis dahin der Smart Home Markt einen Wert von knapp 14 Mrd. Dollar erreichen. Die zeitliche Komponente der flächendeckenden Umsetzung dieser technologischen Neuerung ist natürlich stark von der Frage abhängig, wie viele Mieter am Ende wirklich bereit sein werden, die dabei anfallenden Zusatzkosten zu tragen.³⁵ Dennoch wird in allen gängigen Publikationen Smart Homes eine wesentliche Rolle in der Gestaltung moderner Wohnimmobilien zugeschrieben.

E-Commerce. Auch im gewerblichen Bereich wird es zu interessanten Veränderungen

³⁴ Vgl. Ortner(2012)

³⁵ Vgl. Vornholz (2014)

kommen. E-Commerce wird weiter an Bedeutung für den Einzelhandel zulegen. Das Einkaufsverhalten der Konsumenten wird vom Onlinehandel geprägt, so zeigt die Grafik den durchgängig steigenden Anteil des E-Commerce am gesamten Einzelhandelsumsatz. Man kann davon ausgehen, dass sich auch zukünftig dieser Trend fortsetzen wird. Ein Aus für den klassischen Einzelhandel wird dies jedoch nicht bedeuten, vielmehr stellt diese Entwicklung eine konkrete Herausforderung für die kommerzielle Ausrichtung vieler Anbieter dar.³⁶ Der Shop rückt weiter in die Rolle des sinnlichen Erlebens, der Kauf erfolgt dann online.

Dies führt zu einem stärkeren Zusammenrücken von stationärem und digitalem Handel und konsequenter Weise zu einer Anpassung der Verkaufsflächen, wobei die Diskussion, ob mehr oder weniger Fläche zukünftig im Einzelhandel benötigt wird, noch nicht abgeschlossen ist. Aktuelle Entwicklungen zeigen jedoch, dass Zweit- und Drittlagen von Einzelhändlern durch die Digitalisierung stark unter Druck geraten werden, Toplagen jedoch kaum gefährdet sind.³⁷

Technik		
Mobilität und Konnektivität.		
Durch den technologischen Fortschritt steigt die Möglichkeit, sich über weite Strecken hinweg zu verständigen, dies wirkt sich auf das Mobilitäts-, Lebens- und Arbeitsverhalten der Menschen aus.		
USA ⇒	Europa ↗	Asien ↗
Smart Home.		
Die Verschmelzung von Digitalem und Immobilien schreitet weiter fort. Immobilien und Haushalt werden zunehmend aus der Ferne steuerbar.		
USA ↗	Europa ↗	Asien ↗
E-Commerce.		
Durch Internet und die digitale Vernetzung wird sich das Konsumverhalten nachhaltig verändern. Physische Shops gewinnen immer mehr an repräsentativer Bedeutung während der Einkauf selbst online erfolgt.		
USA ⇒	Europa ⇒	Asien ⇒
Legende:		
Die Pfeile in der Tabelle symbolisieren die Ausprägung der einzelnen Trends in den jeweiligen Regionen.		
↗ = Trend verstärkt sich, ⇒ = Trend bleibt konstant, ↘ = Trend schwächt ab		

...Shops rücken weiter in die Rolle des sinnlichen Erlebens, der Kauf erfolgt dann online.

³⁶ IVG Research (2013)

³⁷ Vgl. Hunziger (2014)

1.4 Megatrend Ökologie

...nachhaltiges Immobilienmanagement geht von der Planung bis zur Entsorgung.

Klimaschutz und der Umgang mit knappen Ressourcen haben auch in der Immobilienwirtschaft Einzug gefunden. Die Verknappung der Rohstoffe (Verdoppelung des Ölkonsums auf 116 Millionen Barrel pro Tag und Verknappung von Wasser) wird eine wesentliche Rolle spielen. Aber neben dem Umweltgedanken soll durch nachhaltiges Immobilienmanagement ein Mehrwert, der sich bspw. in höheren Mieten, weniger Leerstand und Steigerung des Objektwertes niederschlägt, geschaffen werden. Die Wichtigkeit dieses Themas macht sich durch die steigende Vielfalt an Zertifizierungsstandards (z.B. LEED; BREEAM; DGNB) bemerkbar.

Nachhaltigkeit und Umweltziele. Nachhaltigkeit, ein Begriff aus der Forstwirtschaft, der besagt, nur so viel Holz zu schlägern wie auch wieder nachwachsen kann, beschreibt einen Weg, die Welt im Gleichgewicht zu halten. Der Kerngedanke ist, dass langfristig niemand auf Kosten von Menschen in anderen Regionen der Erde und auf Kosten zukünftiger Generationen leben darf. Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft interagieren und beeinflussen sich gegenseitig. Vor allem eine intakte Umwelt ist ausschlaggebend für eine nachhaltige Entwicklung.³⁸

Unternehmen in der Immobilienwirtschaft, die nachhaltige Strategien bereits in ihren Geschäftsabläufen implementiert haben, weisen

...Green Buildings: 1-2% höhere Baukosten - bis zu 16% höherer Verkaufspreis.

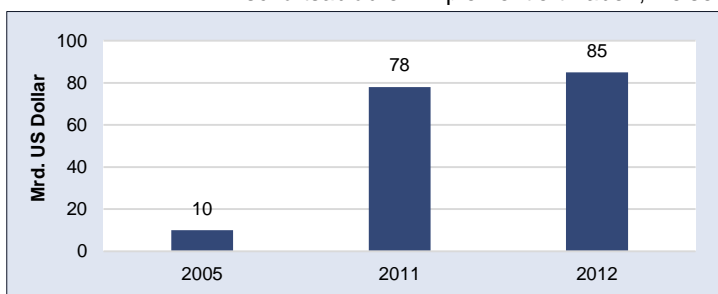


Abbildung 5 Volumen des Green Building Marktes in den USA; Quelle: <http://www.statista.com/>

heute höhere Umsatzrenditen, überdurchschnittliches Unternehmenswachstum, positives Image und höhere Zufriedenheit bei Stakeholdern auf. Auf der Kehrseite ist nachhaltige Immobilienwirtschaft aber mit dem Risiko einer steigenden Komplexität des (Bau-) Managements verbunden.³⁹ Nachhaltiges Immobilienmanagement beginnt bei der Planung der Immobilie und begleitet diese den gesamten Lebenszyklus, bis hin zum Abriss bzw. zur Entsorgung. Entlang den verschiedenen Phasen im Leben einer Immobilie müssen Ressourcen langfristig geplant und effizient eingesetzt werden.⁴⁰

Green Building – Green Thinking. Nachhaltiges Immobilienmanagement wird als Antwort auf die Herausforderungen des Klimaschutzes und knapper Ressourcen gesehen. In seiner Umsetzung spiegelt es sich im Sammelbegriff „Green Building“ wieder. Wie in der Grafik ersichtlich hat der Trend hin zu einer nachhaltigen Bauweise bereits in den 2000er Jahren begonnen. Ein Blick in die USA zeigt, dass z.B. in New York für Neubauten bereits Zertifizierungsvorschriften gelten.⁴¹

Neben dem Umweltgedanken herrscht hier natürlich auch die Erwartung vor, durch nachhaltiges Immobilienmanagement einen „Mehrwert“ zu schaffen, der sich z.B. in höheren „total cost of rent“ niederschlägt.⁴²

Laut einer aktuellen Studie zum Thema nachhaltiges Investment von institutionellen Kunden zeigt sich eine Steigerung der Motivation zu nachhaltigem Investment. Rund 56% der Befragten gaben an, nachhaltige Investmentkriterien in der Kapitalanlage zu berücksichtigen; im Vorjahr waren es nur 48%.⁴³ In der Asset Klasse Immobilien zeigt sich, dass trotz der zusätzlichen, höheren Baukosten von rund 1 – 2% ein um bis zu 16% höherer Verkaufspreis erzielt werden kann. Auch wenn die Erkenntnis empirisch noch nicht vollkommen belegbar ist, können Nebenkosten reduziert werden und dadurch wiederum der eigentliche Mietertrag erhöht werden. Vor allem in Toplagen werden zertifizierte Gebäude bedeutender, da der Kapitalmarkt Druck auf

³⁸ Vgl. Bildung für nachhaltige Entwicklung (2014)

³⁹ Vgl. CC PRME (2014), S. 43

⁴⁰ Vgl. Deutsche Hypothekenbank (2014), S. 15-16

⁴¹ Vgl. Ortner (2012)

⁴² Vgl. Henzelmann/Bücheler/Engel (2010), S. 2-9

⁴³ Vgl. Union Investment (2014), S.7

Nachhaltigkeit von Unternehmen ausübt und diese gedrängt werden „Green buildings“ zu mieten oder zu bauen.⁴⁴ Es ist also davon auszugehen, dass der rasante Wachstum des „Green building“- Marktes auch in Zukunft nicht abreißt.

Immobilien der Zukunft bieten aber nicht nur eine hervorragende Möglichkeit, nachhaltig den Energie- und Rohstoffaufwand zu reduzieren. Mit neuen Konzepten wie z.B. vertical farming, Ackerbau an Gebäudefassaden und in sogenannten Farmscrapers, kann aktiv der globalen Ressourcenknappheit entgegenge- wirkt werden.

Der steigende Meeresspiegel und der welt- weite Anstieg der Bevölkerung regen auch in technischer Hinsicht zur Kreativität an. So gibt es bereits heute Modelle von schwimmenden Städten, die neuen Wohn- und Lebensraum schaffen, ohne in die ohnehin angeschlagene Ökologie des Festlandes einzugreifen.⁴⁵

Corporate Social Responsibility (CSR). Neben Corporate Sustainability und Nachhaltigkeit setzt sich in den letzten Jahren der Trend nach CSR auch in der Immobilienbranche vermehrt durch. CSR geht über ein nachhaltiges Wirtschaften und gesetzliche Regulierungen hinaus. Vielmehr ist es ein integriertes Unternehmenskonzept, das alle sozialen, ökologischen und ökonomischen Beiträge eines Unternehmens zur freiwilligen Über- nahme gesellschaftlicher Verantwortung be- inhaltet und die Wechselwirkungen mit allen Stakeholdern mit einbezieht. Zahlreiche Stu- dien belegen aber, dass CSR-orientierte Un- ternehmen auch wirtschaftlichen Erfolg nach- haltig fördern und garantieren. Zudem entwi- ckelt sich die Nachhaltigkeits- und CSR-Be- wegung auch in der Immobilienbranche hin zu einem effizienten Marketing- und Kommuni- kationstool, ganz unter der Devise: Nachhaltig- keit soll demnach kein Selbstzweck sein, sondern für Unternehmen Vorteile generie- ren. Eine Umfrage der IVG hat ergeben, dass

63% der befragten Unternehmen damit finan- zielle Einsparungen erwarten, für 58% der Druck des Kapitalmarkts und für 42% das An- liegen der Kunden die Triebfeder ist.⁴⁶ Ein weiterer Beleg dafür, dass CSR ins Immobili- engeschäft Einzug hält, lässt sich an der stei- genden Anzahl an „sustainability reports“ bör- sennotierter Immobilienunternehmen un- schwer erkennen.⁴⁷

Ökologie		
<p>Nachhaltigkeit und Umweltziele Der Gedanke der Nachhaltigkeit gewinnt noch stärker an Bedeutung. In der Immobilienwirtschaft beginnen nachhaltige Überlegungen nicht erst bei der Bewirtschaftung selbst, sondern nehmen Einfluss auf Planung, Bau, Bewirtschaftung und Ent- sorgung</p>		
USA ⇒	Europa ⇒	Asien ↗
<p>Green Building Der Bau von 'near zero emission' Gebäuden nimmt bedingt durch gesetzliche als auch umwelt- relevante Maßnahmen zu. Zudem wird auch der Kunde zusehends danach verlangen.⁴⁸</p>		
USA ⇒	Europa ⇒	Asien ↗
<p>Corporate Social Responsibility CSR beschreibt ein integriertes Konzept, bei dem ein Unternehmen unter Einbeziehung aller Stake- holder, freiwillig soziale Verantwortung über- nimmt. Auch in der Immobilienbranche setzt sich dieses Denken durch und bringt neben sozialen auch wirtschaftliche Gewinne mit sich.</p>		
USA ⇒	Europa ⇒	Asien ↗
<p>Legende: Die Pfeile in der Tabelle symbolisieren die Ausprä- gung der einzelnen Trends in den jeweiligen Regi- onen. ↗ = Trend verstärkt sich, ⇒ = Trend bleibt kon- stant, ↘ = Trend schwächt ab</p>		

Corporate Social Responsi- bility fördert den wirtschaft- lichen Erfolg von Unterneh- men.

⁴⁴ Vgl. Breuer (2014), S.11-12

⁴⁵ Vgl. Futurmag (2014)

⁴⁶ Vgl. Beyerle (2013)

⁴⁷ Vgl. Breuer (2014), S.11-12

⁴⁸ Vgl. Jones Lang LaSalle (2011b)

2 Immobilienmärkte

2.1 Aktuelle Lage

Die Gesamtwirtschaft hat sich von der Krise weitgehend erholt. Der Immobilienmarkt in Europa hat sich stabilisiert und befindet sich wieder im Aufwärtstrend. Transaktionen im Immobilienbereich legen weiter zu, was dazu führt, dass Investoren bereits auf risikoreichere Objekte zurückgreifen und spekulative Transaktionen nicht mehr scheuen. Erste Stimmen werden laut, die von Kapitalflut bis hin zur Gefahr der Blasenbildung sprechen.

Umfragen zufolge verlieren traditionelle Unterschiede zwischen reifen und wachsenden Märkten an Stärke und geografische Muster verschwimmen zunehmend.⁴⁹

... Transaktionen im Immobilienbereich legen weiter zu.

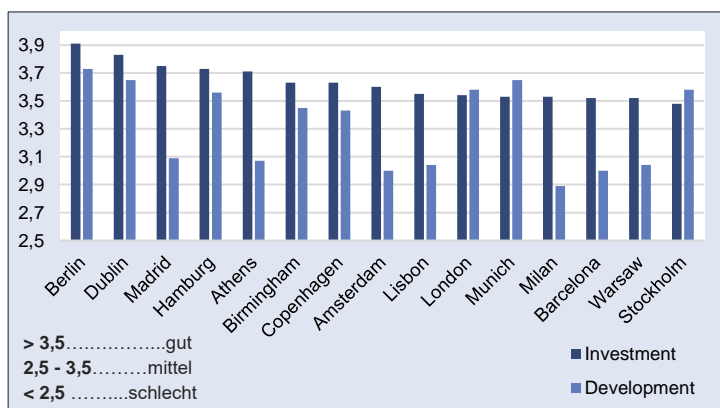


Abbildung 6 Bewertung der Attraktivität europäischer Städte für Immobilieninvestitionen; Quelle: Emerging Trends Europe survey 2015, PwC

Im weltweiten Vergleich liegt Europa bei Umfragen als Investmentregion bei Immobilien weiterhin an erster Stelle, wobei Deutschland als attraktivstes Investmentziel gesehen wird. Wohnimmobilien stehen hier weiterhin im Fokus und vor allem Berlin weist hier großes Potenzial auf. Aber nicht nur im Bereich Wohnen, auch in allen anderen Asset Kategorien, gewinnt Berlin weiter an Attraktivität, knapp gefolgt von Hamburg. Es machen sich in Deutschland aber bereits erste Stimmen breit, die auf Grund der lockeren Geldpolitik der EZB Anzeichen einer Blasenbildung proklamieren.

Der Shootingstar im Real Estate Investment ist aber Spanien, das heute auf dem zweiten

Platz nach Deutschland rangiert. Immobilienunternehmen entdecken zunehmend die Hauptstadt Madrid als einen wesentlichen Investitionsstandort.

Ein weiteres interessantes Investmentziel ist Dublin, das 2014 nach Berlin im PwC Investment Ranking auf Platz 2 liegt. Weitgehend von der Krise erholt und im steilen wirtschaftlichen Aufwärtstrend übersteigt die Nachfrage zurzeit das Angebot und es wird angenommen, dass aktuelle Verkaufs- und Mietpreise noch nicht völlig ausgereizt sind.⁵⁰

Stockholm überrascht weiterhin die Investoren wegen seiner Stabilität in der Krise. Gute Wachstumsprognosen und die demografische Entwicklung steigern das Interesse an Investitionen und Projektentwicklung in Istanbul.

Als zukünftiges Finanzzentrum Osteuropas präsentiert sich Warschau von einer sehr starken Seite und erregt damit die Aufmerksamkeit ausländischer Investoren.⁵¹

Verlierer am Immobilienmarkt ist Paris, was hauptsächlich auf Unsicherheiten bezüglich der Zukunft des Steuersystems und der französischen Staatsverschuldung zurückzuführen ist.

Die folgende Grafik zeigt, wie Investoren die Attraktivität europäischer Städte bewerten:

2.2 Finanzierung und Kapitalmarkt

Finanzierung ist für die Investoren immer ein zentrales Thema, vor allem nach der Finanzkrise 2007/2008, welche auch die Finanzierungssituation in der Immobilienbranche nicht verschont hat. Doch in den letzten Jahren gibt es in der Verfügbarkeit von Eigenkapital- und Fremdkapitalfinanzierungen erneut einen Aufwärtstrend. Trotz geringer Veränderungen bei Mieten war 2015 durch steigende Verkäufe und hohe Preise ein rentables Jahr. Beim Eigenkapital wird sich auch in Zukunft der Trend der letzten Jahre fortsetzen und vor allem Staatsfonds (sovereign wealth funds) und Pensionsfonds aus Nordamerika und Asien werden eine starke Rolle spielen.⁵²

... Staatsfonds und Pensionsfonds aus Nordamerika und Asien als Eigenkapitalgeber.

⁴⁹ Vgl. EY, 2015

⁵⁰ Vgl. PwC and the Urban Land Institute (2012)

⁵¹ Vgl. PwC/Urban Land Institute (2012), S.24-38

⁵² Vgl. PwC (2014)

Diese Investoren wollen sich nicht der Volatilität von Finanzinstrumenten und hybriden Finanzvehikeln mit gehobelten Strukturen aussetzen, sondern bevorzugen solide, werthaltige Sachanlageinvestitionen in drittverwendungsfähigen Immobilien.

Durch das im langfristigen Vergleich extrem niedrige Zinsniveau und der allgemein positiveren Stimmung an den Finanzmärkten werden für die nächsten Jahre weiterhin attraktive Finanzierungskonditionen erwartet und das trotz einer zunehmenden Verschärfung der Kapitalanforderungen.⁵³ Im Konkreten sind hier neue gesetzliche Regelungen zu Transparenz, Eigenkapital sowie Risikominimierung (Solvency II, Basel III) zu nennen, welche sich möglicherweise negativ auf die Finanzierungssituation auswirken. Die direkten Auswirkungen der jeweiligen Regulatorien auf die Immobilienfinanzierung lassen sich zum aktuellen Zeitpunkt jedoch schwer einschätzen.

Die Stimmungslage in der Immobilienbranche lässt erkennen, dass die verfügbaren Finanzmittel das Angebot an Objekten übersteigen. Dadurch weichen Investoren von schwer verfügbaren krisensicheren Core-Objekten bereits wieder auf risikoreichere Sekundärmärkte aus bzw. nehmen eine Reduktion der Rendite in Kauf.

Einhergehend mit der Finanzierung ist ein weiterer wesentlicher Faktor die Bewertung. Einer positiven Bewertung wird in Zukunft eine steigende Bedeutung zukommen. Voraussetzungen dafür sind neben betriebswirtschaftlichen Kennzahlen auch langlaufende Mietverträge mit finanzstarken Mietern sowie der technische Zustand der Gebäude. Diese Faktoren bilden die Basis für ein Mindestmaß an Planungssicherheit. Um die steigende Nachfrage nach Due-Diligence- und Bewertungskompetenz abdecken zu können, werden bei Banken und Immobilienbewertern entsprechende Ressourcen aufgebaut werden müssen. Die damit verbundenen Kosten werden an die Unternehmen weitergegeben

werden bzw. werden die Kosten einer notwendigen Bewertung steigen.

Neben den vergangenen Turbulenzen im Finanzierungsbereich ist auch das Feld der Investmentvehikel in Bewegung. Durch AIFMD, Basel III und Solvency II erfahren so manche Investmentvehikel eine Modifikation. Vor allem die geschlossenen Immobilienfonds nähern sich aufgrund der neuen Regelungen immer mehr den offenen Fonds, dadurch werden sich hier durchaus in Zukunft hybride Investmentfonds entwickeln.⁵⁴

Für institutionelle Investoren verlieren die offenen Fonds an Reiz, da durch die Mindesthaltefristen von zwei Jahren sowie der Kündigungsfrist von 12 Monaten die Fonds nicht mehr als Parkplätze von überschüssigem Kapital bzw. als „Festgeldkonten“ zweckentfremdet werden können.⁵⁵

Nicht börsennotierte Fonds erfreuen sich in Zukunft zunehmend an Popularität. Vor allem in Europa werden sie als Assetklasse immer beliebter. Steigen werden zudem Investments in Joint Ventures und Club Deals, die vor allem bei größeren Investoren mit Vorlieben zu direkten Immobilieninvestments punkten werden.⁵⁶

Ein wesentlicher Punkt wird darüber hinaus die Modifizierung des Marktauftritts von Investmentvehikeln sein. Das Versprechen, kurzfristig gute Renditen zu erzielen, wird mit dem mittel- bis langfristigen Charakter der Immobilieninvestments tendenziell schwer vereinbar sein. Daher wird eine Neupositionierung der Investmentvehikel stattfinden. Renditeerwartungen und Performance werden fristenkongruenter. Gegen diesen Trend steigt laut einer Studie von INREV bei Investoren grundsätzlich die Risikobereitschaft, was einen Trend in Richtung Value Add Objekten vermuten lässt.⁵⁷

Geschlossene Fonds weisen eingeschränkte Perspektiven auf. So benötigen laut einer Kurzstudie der Deutschen Fondsresearch 68 von 205 (insgesamt 360) betrachteten Fonds

...geschlossene Immobilienfonds nähern sich offenen Fonds.

...Investoren weichen bereits wieder auf risikoreichere Sekundärmärkte aus.

⁵³ Vgl. Ernst & Young Real Estate GmbH (2015)

⁵⁴ Vgl. Thomeczek (2012), S. 14-16

⁵⁵ Vgl. Thomeczek (2012), S. 14-16

⁵⁶ INREV (2015)

⁵⁷ INREV (2015)

in den nächsten drei Jahren Refinanzierungen in Höhe von 1,6 Milliarden Euro. Für 70,6% stellt dies kein Problem dar, da sie sich in einer guten Vermietungssituation befinden und über genügend Liquidität verfügen. Fast

30% drohen zu Sanierungsfällen zu werden, da sie zudem einem erhöhten Fremdwährungsrisiko ausgesetzt sind oder ein loan-to-value Problem haben.⁵⁸

3 Bedeutung der Megatrends für die Akteure im Immobiliensektor

3.1 Investoren

Um nachhaltig Gewinne zu erzielen, müssen Investoren am Ball bleiben. Die Schwierigkeit dabei ist die Fristenkongruenz in Einklang zu bringen. Kurzfristige Spekulationsgewinne stehen selten in Einklang mit nachhaltigen Investments. Viele Investoren sprechen in der heutigen Situation von „stuck in the middle“ – Investitionsobjekte sind rar, Bestandsobjekte zu verkaufen und Gewinne zu lukrieren ist schwierig, da die Möglichkeiten für Folgeinvestitionen stark beschränkt bzw. tendenziell unrentabel sind. Ein häufig gesetzter Schritt ist, große Portfolien zu restrukturieren. Kleinteilige Objekte werden abverkauft und mit den frei werdenden Mitteln sowie der Sicherstellung einer ausreichenden Eigenkapitalbasis erfolgt der gezielte Zukauf von Objekten in Toplagen im Core Segment. Die strikte Fokussierung auf die Restrukturierung ist sowohl im eigenen Interesse des Investors bzw. wird auch vom Markt im Hinblick auf die Finanzierung verlangt. Die Restrukturierung muss auch die Überlegung umfassen, welche Nutzungsarten in Zukunft als werttreibend angesehen werden. Eben diese Investitionsmöglichkeiten leiten sich aus den Megatrends ab – Geographie und Objekttyp bilden hier die Kernparameter.

Auf der Finanzierungsseite wurde die Kreditklemme der letzten Jahre durch eine regelrechte Kreditschwemme abgelöst, die Renditeerwartungen sinken aufgrund der niedrigen Finanzierungsraten. Portfolien, die stabile, langfristige Renditen versprechen, werden auch zukünftig keine Finanzierungsprobleme haben und liegen weiter im Trend. Aber auch risikoreichere Projekte stehen im Aufwärtstrend, dennoch bedarf es hier größerer Anstrengungen bei der Kapitalbeschaffung. Der Investor wird sich auch zukünftig neuer Investmentvehikel (Joint Ventures, Club Deals etc.), die unter anderem als Antwort auf die

angeschlagenen Fonds entstehen werden, bedienen.

Für Investoren besteht die Herausforderung darin, zukunftsorientierte Produkte zu erwerben, die den globalen Trends gerecht werden. Investoren sind bereits jetzt schon gefordert, ihre Portfolien noch kritischer auf die Zukunftsfähigkeit hin zu analysieren und im Rahmen ihrer Mittelfriststrategie zu restrukturieren.

Hohe Preise, ein stark dynamischer und sich schnell entwickelnder Investmentmarkt erschweren die Auswahl der richtigen Investmentobjekte. Investoren werden vor dem Hintergrund der Finanzkrise, gepaart mit der erneut zunehmenden Tendenz zu Risikoinvestments in Value Add Objekte und der Gefahr der Blasenbildung, vor strategische Herausforderungen gestellt. Nicht zuletzt deshalb ist es essentiell, dass in den kommenden Jahren der Einfluss von Megatrends auf die Immobilienwirtschaft und auf die eigene Investmentstrategie immer wieder kritisch hinterfragt wird.

Ein Blick auf die Megatrends zeigt, welche Trends mittel- bis langfristig orientierte Investoren für ihre Investitionsentscheidungen beachten sollten:

Globalisierung. Die ganze Welt als Investitionsraum erlaubt die Streuung des Investitionsrisikos und reduziert die Gefahr von geographischen Klumpenrisiken. Neue Märkte entwickeln sich und werden sukzessive investitionsfähig. Aber auch die Konkurrenz auf etablierten Märkten nimmt zu, frisches Geld sucht stabile Investments vorwiegend in Europa und den USA. Vor allem im Segment Logistik/Transport werden Gewerbeimmobilien in entsprechender Lage noch begehrter sein. Globale Investmentstrategien erfordern entsprechendes Know-how und Risikosteuerung. Die Strukturierung der Investmentstrategie entlang klar definierter Werttreiber ist

...große Portfolien müssen restrukturiert, kleinteilige Objekte abverkauft werden.

...durch die Globalisierung wird die Streuung von Investments möglich. Das verhindert Klumpenrisiko.

⁵⁸ Vgl. Deutsche Fondsresearch (2012), S. 6-9

hier von Vorteil, vor allem wenn schnell auf Marktangebote reagiert werden soll. Der wirtschaftliche Aufstieg des asiatischen Raums bringt nicht nur Vorteile für Investoren. So hat sich die Konkurrenz um rentable Investmenttargets in etablierten Märkten bereits verschärft.

Demografie. Die Überalterung wird den Bedarf an Pflegeeinrichtungen verschiedenster Ausprägungen anheizen. Der steigende Bedarf an Single-Haushalten steigert Nachfrage und Preise nach Wohnimmobilien. Aber auch temporäres Wohnen gewinnt zunehmend an Bedeutung. Einen ähnlichen Effekt hat die Urbanisierung. Durch den Zuzug in die Städte steigt der Druck auf die Wohnungsmärkte. Doch Vorsicht ist geboten, da spekulative Elemente in Asien, aber auch in Europa, zu Überhitzungen führen werden, da der Umfang der Neuschaffung von Wohnraum nicht annähernd durch den demografischen Wandel erklärt werden kann. Gesetzliche Regulierungen aus politischer Motivation können empfindliche Einschnitte für Investoren bringen. Des Weiteren wird der Druck nur in Ballungsräumen weiter bestehen.

Technik. Das Büro der Zukunft wird durch das Fortschreiten der Digitalisierung noch weniger Fläche benötigen. E-Commerce reduziert die klassischen Einzelhandelsshops. Büro- und speziell Retailflächen werden lageabhängig an Bedeutung verlieren. Bei der Neu- und Umgestaltung von Büroimmobilien wird stärker denn je an die engere Verknüpfung von Arbeits- und Privatleben Rücksicht genommen und an die Mobilitätsanforderungen angepasst. Im Bereich Wohnen ist der Trend hin zu Smart Homes stark im Kommen.

Ökologie. Um der Green Building-Nachfrage gerecht zu werden, steigt die Nachfrage nach zertifizierten Gebäuden. Alternativ dazu wittern Investoren Renditemöglichkeiten bei Immobilien im Bestand mit Renovierungs- bzw. Umbaumaßnahmen. Der Investitionsbedarf ist hier oft enorm und darf nicht unterschätzt werden. Auch bedarf es einer In-House Kompetenz, um derartige Vorhaben im Sinne des Investors steuern zu können. Green Building und Energieeffizienz sind wesentliche Faktoren für die Wertsteigerung von Objekten und nachhaltigen Mieteinnahmen. Corporate Social Responsibility auf der anderen Seite muss aus Eigeninitiative gefördert werden,

auch im Hinblick auf die wirtschaftlichen Vorteile eines positiven Unternehmensimages und gute Stakeholderbeziehungen. Last but not least: neben den „soft facts“ setzen nationale Gesetzgeber sukzessive die Latte im Bereich Ökologie nach oben. So gelten in New York strikte Regeln, die zum einen die energetische Sanierung bei Umbauten fördern, zum anderen müssen Neubauten den strengen gesetzlichen Umweltauflagen entsprechen.

3.2 (Fremd-)Kapitalgeber

Nach der Krise ist vor der Krise. Die Kreditklemme ist durch die lockere Geldpolitik weitgehend gelöst, speziell im Immobiliensegment sind Finanzierungen nur mehr selten ein limitierender Faktor innerhalb der regulativen Bandbreiten. Das primäre Problem auf der Finanzierungsseite ist das Bewertungsrisiko. Auf Grund der sich abzeichnenden erneuten Überhitzung der Immobilienmärkte ist das Augenmerk auf die Kreditallokation zu legen. Es gilt durch gezieltes Management des zur Verfügung gestellten Kapitals Garantien regelmäßig zu überprüfen und den Wert der Immobilien nicht nur punktuell, sondern auch mögliche Entwicklungsszenarien, mittelfristig im Auge zu behalten. Nur so kann die Gefahr von unzureichend gedeckten Krediten eliminiert werden und Krisen, wie jene zwischen 2007/08 verhindert werden. Ein weiterer wichtiger Indikator zur Einschätzung der Risiken von Fremdkapitalfinanzierungen ist die Eigenkapitalisierung von Immobilien oder der Investmentvehikeln. Ist das Investment durch die Eigentümer nicht ausreichend kapitalisiert (mittlerweile werden bis zu 90% finanziert), empfiehlt es sich, als Fremdkapitalgeber nur mit hohen Garantien und Absicherungen aktiv zu werden. Vor allem bei grenzüberschreitenden Finanzierungen empfiehlt sich hingegen die weitgehende Vermeidung von „Währungsspekulationen“ durch Fremdkapitalaufnahme. Zentral ist hierbei, dass die Fremdkapitalwährung der Einnahmewährung des Objektes entspricht und somit Währungsschwankungen kein Risiko für das Investment darstellen.

Um der Gefahr von Lücken bei der Immobilienfinanzierung vorzubeugen, wird es immer wichtiger, den Zeitrahmen von Finanzierungen fristenkonform zu gestalten.

...demografische Entwicklungen treiben die Immobiliennachfrage in die Höhe.

...eine fristenkonforme Finanzierung wird immer wichtiger.

...die Planungs- und Entwicklungsphase muss Teil des Objektlebenszyklus werden.

Für den Fremdkapitalnehmer auf der anderen Seite bietet sich heute hingegen die Möglichkeit, durch Fixzinsvereinbarungen bzw. die Berücksichtigung von Finanzderivaten zum Risikohedging das niedrige Zinsniveau über die gesamte Finanzierungsdauer hinweg auszukosten.

Kurz gesagt – die Krise scheint überstanden zu sein, die Gefahr einer erneuten Blase besteht aber weiterhin.

Globalisierung. Durch die starke Vernetzung der globalen Finanzmärkte, die nicht zuletzt auch als einer der Auslöser der Finanzkrise gesehen wird, werden sich die internationalen Regulierungen weiter verschärfen. Deshalb wird auch eine solide Eigenkapitalbasis des Fremdkapitalgebers vermehrt zur Voraussetzung, um langfristig stabile Finanzdienstleistungen anzubieten. Die weitgehende Verflechtung internationaler Beziehungen muss zudem durch gezieltes Risikomanagement vorsorglich verwaltet werden – dies insbesondere vor dem Hintergrund fehlender Absicherungen vor der Finanzkrise. Durch die komplexen internationalen Vernetzungen des Immobilienmarktes wird eine fundierte Marktkenntnis noch wichtiger als sie heute schon ist.

... eine solide Eigenkapitalbasis des Fremdkapitalgebers wird wichtiger.

Demografie, Technik und Ökologie. Alle demografischen Tendenzen führen aus heutiger Sicht zu einem steigenden Bedarf an Wohn-, aber auch Gewerberaum – speziell in Ballungszentren. Dasselbe gilt auch für die technischen und ökologischen Trends. Kunden, Gesellschaft und Investoren verlangen zunehmend Immobilien, die technisch am neusten Stand sind und nachhaltig die Umwelt und Gesellschaft schonen. Es wird also nicht nur die Anzahl an benötigten Immobilien steigen, sondern auch die qualitativen Anforderungen an Immobilien zunehmen. Dadurch steigt auch der Kapitalbedarf, sei es im Investment oder auch im Refurbishment.

3.3 Entwickler

Eng mit den Herausforderungen von Investoren und Asset Managern sind jene der Entwickler verbunden. Die Auflösung der Finanzierungsengpässe gibt neuen Spielraum für Investitionen und somit auch wieder für Neubauten und Refurbishments. Die anziehenden Märkte bieten erneut viel Spielraum für Developer, doch tun sie gut daran, die Trends

bereits im Zeitpunkt der Planung in das Konzept einfließen zu lassen. Planungs- und Entwicklungsphase werden zunehmend nicht mehr isoliert betrachtet werden, sondern wesentlich stärker als Teil des gesamten Lebenszyklus der Immobilie gesehen. Durch eine derartige Betrachtungsweise können nicht nur eventuelle ökologische Folgen proaktiv abgewendet, sondern auch wirtschaftliche Vorteile durch Kosten- und Leerstandsreduktionen erwirkt werden. Die Rolle des Entwicklers wird weiter an Gewicht gewinnen. Letztendlich ist die vorausschauende Kompetenz des Developers Voraussetzung für sein wirtschaftliches Überleben - auch dann, wenn die Markttreibkraft nachlässt.

Globalisierung. Im Developmentbereich hat die Globalisierung bereits ihre Spuren hinterlassen. So haben Schlüsselkunden oft Projekte in unterschiedlichen Ländern und Kontinenten, dies wird aufgrund der Risikostreuung auch weiterhin der Fall sein. Die größere Herausforderung vor dem Hintergrund des Aufkommens neuer, gigantischer Marktplayer liegt aber in der strategischen Positionierung als Generalist oder als Spezialist.

Demografie. Die demografischen Veränderungen bilden mitunter die stärksten Einflussfaktoren auf dem Developmentsektor - nicht nur auf Investmenttyp sondern auch auf die bautechnischen Anforderungen von Immobilien – von altersgerechtem Wohnen bis hin zu integrierten Arbeits-Wohn-Projekten mit Kinderbetreuung und Erholungsraum.

Technik. Am stärksten wirken sich selbstverständlich technologische Trends auf die Herausforderungen und Aufgaben von Entwicklern aus. Ob Multimobilität, Smart Home oder E-Commerce, alles deutet darauf hin, dass auch in Zukunft die Digitalisierung maßgeblicher Treiber bleiben wird. Anforderungen an die Entwickler ist es, hier Trends zu prognostizieren, damit bei Bauabschluss die Gebäudetechnik am aktuellen Stand ist – sicherlich schwierig, aber zunehmender USP. Bereits jetzt ist die Automatisierung von Haushaltsgeräten und Bauelementen in modernen Gebäuden stark vorangeschritten, dies wird zunehmend durch die Möglichkeit, diese Automatismen fernzusteuern, im Sinne der zunehmenden Mobilität ergänzt. Aber auch E-Commerce und Freihauslieferungen müssen in die Überlegungen von Objektentwicklern mit einfließen.

Ökologie. Umwelttechnische und soziale Anforderungen spielen auch hier eine große Rolle. Green Thinking und CSR gehen zwar in erster Linie vom Auftraggeber aus, die Umsetzung liegt aber in der Hand des Entwicklers. Unabhängig davon, ob Investor, Gesetzgeber oder der Nutzer einen nachhaltigen bzw. verantwortungsvollen Umgang mit Umwelt, Ressourcen und Gesellschaft fordern, der Entwickler legt den Grundstein für die Umsetzung von Anfang an.

3.4 Asset Management Unternehmen

Der Asset Manager der Zukunft wird noch aktiver und selbständiger in die Bewirtschaftung der Portfolien eingebunden sein. Durch die Erweiterung des Angebots (bspw. neue Investmentvehikel) sowie durch die aus Risikogesichtspunkten gestellten Anforderungen der Investoren nach explizitem Real Estate Know-how in Verbindung mit Investmentkompetenz entstehen neue Herausforderungen für das Asset Management. Das Verständnis von Investorenanforderungen, Investmentzielen, Portfoliosteuerung und die Verknüpfung der immobilienwirtschaftlichen Seite mit der kapitalmarktorientierten Seite sind nur ein Teil dieser neuen Herausforderungen. Bereits jetzt entstehen Leistungskataloge, die die Neudefinition des Asset Managements standardisieren und international vergleichbar machen. Dem Globalisierungstrend folgend werden Asset Manager zunehmend ein internationales Set-Up wählen, rein nationale Asset Manager benötigen starke USPs, um sich gegen internationale Unternehmen behaupten zu können. Neben Investorenanforderungen und Globalisierung beeinflussen auch in diesem Bereich demografischer Wandel und Urbanisierung die Bewirtschaftungsmodelle der Zukunft: Zukunftsträchtige und komplexe Objektarten wie Pflegeeinrichtungen finden Einzug in die Portfolien ebenso wie wenig bewirtschaftungsintensive Logistikflächen - beide müssen qualitativ hochwertig und trotzdem gewinnbringend bewirtschaftet werden, die Bewirtschaftungsmodelle müssen sich flexibler an die Anforderungen der Immobilie anpassen.

Zudem erhöht die steigende technische Komplexität der Objekte die benötigte technische Kompetenz im Asset Management.

Der Asset Manager ist ständig vom Immobilienbestandhalter gefordert. Derzeit verhält es sich jedoch so, dass der Asset Manager sich auf die Erfüllung der Kundenwünsche bzw. Vorgaben beschränkt und oft in einer eher passiven Rolle verharrt. Nur langsam vollzieht sich der Wandel des Rollenverständnisses.

Der Asset Manager der Zukunft nimmt eine Neupositionierung vor und engagiert sich aktiv in der Bewirtschaftung der Portfolien. Er arbeitet unter anderem selbstständig Vorschläge für Restrukturierung, Repositionierung, Abverkäufe, usw. aus. Er nimmt somit stärker seine Rolle als Eigentümervertreter wahr. Dies fordert vor dem Hintergrund neuer Investmentvehikel und höherer Ansprüche von Eigentümern starke Flexibilität, die im Kontrast zu kompetitiven Marktpreisen steht.

Im Zuge dieser Entwicklung hin zum „landlord“ muss auch das Dienstleisternetzwerk überdacht und angepasst werden. Make-or-buy Entscheidungen und Leistungsschnitte zu nachgelagerten Dienstleistern werden neu überdacht – Qualität und Kosteneffizienz sind die Spannungsfaktoren, die es aufeinander abzustimmen gilt.

Investoren wie Mieter sind anspruchsvoller geworden. Ihnen gerecht zu werden, ist Voraussetzung für eine langfristige und nachhaltige Kundenbindung.

Globalisierung. Mit der Internationalisierung der Portfolien steigt die Anforderung an Asset Manager, mit ihren Kunden mitzuwachsen und ihr eigenes Geschäftsfeld zunehmend internationaler aufzustellen, ohne den Mehrwert des regionalen Know-how-Trägers zu verlieren. Mit diesem USP wird die Grundlage gelegt, alleiniger Asset Manager für große, global tätige Kunden zu werden. Um dieses Wachstum zu beschleunigen, wird es zu Übernahmen von Mitbewerbern und zu Konsolidierungen kommen. Im Zuge der Internationalisierung der Märkte muss sich der Asset Manager auch überlegen, inwieweit er seine Prozesse und Dienstleistungen an Standards anpasst. Durch zunehmende Regulierungen steigt die Wahrscheinlichkeit, dass Investoren vermehrt das Vorweisen von Asset Management Zertifizierungen verlangen, um sich gegenüber Qualitäts- und gesetzlichen Risiken (z.B. Arbeitsschutz) abzusichern.

Demografie. Der demografische Wandel führt zum Aufstieg neuer Real Estate Asset

...der Asset Manager der Zukunft engagiert sich aktiv in der Portfoliobewirtschaftung.

...neue Formen des Zusammenlebens erhöhen den Bewirtschaftungsaufwand.

... es wird für den Property Manager wichtig, sich entlang vereinbarter Leistungs- und Qualitätsvorgaben optimal zu positionieren.

Klassen wie betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtungen und zum relativen Bedeutungsverlust herkömmlicher Asset-Klassen wie Büro. Mehr denn je ist es essentiell für den nachhaltig erfolgreichen Asset Manager, seine strategische Positionierung zwischen Spezialist und Generalist zu wählen.

Technik. Mobilität und Konnektivität wirken sich in Zukunft vor allem auf die Ausgestaltung vom Büro- und Gewerbeimmobilien aus. Büroflächen werden kleiner und auch von der Möglichkeit beeinflusst, über weite Strecken hinweg immer mehr kommunikationsintensive Aufgaben zu erledigen. Im Bereich Wohnen gibt es eine immer stärker werdende Tendenz in Richtung Smart Home. Dieser steigende technische Anspruch der Gebäude erhöht den Druck auf die technische Kompetenz der Asset Manager. Diese ist auch erforderlich, um eine effektive Steuerung der nachgelagerten Dienstleister gewährleisten, die Qualitätssicherung wahrzunehmen und den vorgegebenen Budgetrahmen stets kritisch im Blick zu haben.

Ökologie. Die bessere Ressourcennutzung erfordert ökologisch sinnvolle Investitionen, da dadurch auch die Vermietung von Immobilien erleichtert wird. Das Asset Management steht hier an vorderster Front und kann direkten Einfluss auf Planung, Bewirtschaftung und Entsorgung von Gebäuden nehmen. Mit einer ökologischen Grundeinstellung, die auf Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung basiert, kann der Asset Manager zum einen Investoren auf die „grüne“ Schiene bringen, zum anderen Property Manager gezielt in Richtung Umweltschutz lenken.

Ähnliches gilt für CSR. Auch hier steht das Asset Management im Lead und kann entlang der Leistungskette ein integriertes Konzept umsetzen, das sozial, ökologisch und wirtschaftlich erfolgreich ist.

3.5 Property und Facility Management Unternehmen

Die Auswirkungen der Megatrends auf das Asset Management sind transparent und bereits heute zu spüren. Nicht anders ergeht es den wesentlich stärker auf den operativen Betrieb fokussierten Dienstleistern des Property und Facility Management. Im Sog der Megatrends sind auch hier Kostendruck und Qualität die Spannungsfaktoren. Horizontales

und vertikales Wachstum sind Lösungsansätze, die von einigen Marktteilnehmern bereits heute aggressiv verfolgt werden, um weitere Effizienzgewinne und Skaleneffekte zu heben.

Nicht zuletzt weil der Asset Manager stärker in die Rolle des Steuerers rutscht, wird es für den Property Manager wichtig, sich entlang vereinbarter Leistungs- & Qualitätsvorgaben optimal zu positionieren. Im Zuge einer Qualitätsoffensive müssen neue Produktqualitäten für die Bewirtschaftung entwickelt werden. So kann eine Neukonzeption von Leistungspaketen für hochwertige, mittlere und geringwertige Immobilien erfolgen, um die richtige Balance zwischen Preis und Qualität für jeden Kunden zu finden.

Die ständig zunehmende Komplexität im technischen Bereich erfordert zwingend einen Know-how Aufbau, speziell die Qualifikationen im technischen Bereich werden zunehmend gefragter.

Generell wird der Kunde bzw. Auftraggeber zukünftig kritischer und verlangt eine noch intensivere Betreuung. Speziell Property-, aber auch Facility Manager werden sich noch stärker als langfristige Partner positionieren. Diese Positionierung wird grundsätzlich entlang dreier Dimensionen passieren – geographische Positionierung (regional, national, international), funktionale Positionierung (Spezialist vs. all-in-provider) und sektorale Positionierung (Immobilientyp, Branche etc.). Auch die vertikale Integration von Leistungen wird sich wesentlich stärker herausbilden und in Übernahmen, Kooperationen und Mergers verschiedenster Ausprägungen münden.

Auch im Rahmen der intensiveren Verstrickung weltweiter Märkte müssen sich Property und Facility Management Unternehmen an neue Kundenbedürfnisse anpassen. Internationalisierung im Windschatten der Bestandhalter bietet Diversifikations- und Wachstumspotential. Dies ist natürlich mit hohem Risiko und Kosten verbunden, die es im Vorfeld zu evaluieren gilt.

Globalisierung. Ebenso wie der Asset Manager müssen sich das Property und Facility Management die Frage stellen, ob es sich lohnt, auf die Schiene der Internationalisierung aufzuspringen. Die Globalisierung führt zu einer größer werdenden Zahl von Kunden mit internationalen Portfolien. Jene Property

und Facility Manager, die ihre Leistungen international anbieten, haben hier gute Chancen, auch in Zukunft zu punkten. Standardisierung von Leistungen – nicht nur im Reporting – ist hier Schlüsselerfolgsfaktor. Je internationaler das Portfolio, desto stärker ist die Abhängigkeit der Auftraggeber von klar strukturiertem und transparentem Reporting, das ihnen zusätzlichen Mehrwert durch überlegte Handlungsoptionen bietet und sie somit in die Lage versetzt, schneller entscheiden zu können. Hier müssen Überlegungen hinsichtlich einer weltweit anerkannten Zertifizierung getroffen werden.

Die Globalisierung bietet aber auch auf betriebswirtschaftlicher Ebene neue Chancen, so wird Best Shoring wieder stärker verfolgt werden, entgegen dem Wunsch, Leistungen wie Nebenkostenabrechnungen regional zu erbringen.

Demografie. Unter dem Gesichtspunkt des steigenden Durchschnittsalters der weltweiten Bevölkerung wird zusätzliches Know-how in der Bewirtschaftung erforderlich sein, so beispielsweise für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen. Der Urbanisierungstrend wiederum bietet Vorteile, da der Personaleinsatz in Ballungszentren effizienter gestaltet werden kann.

Technik. Mit der fortschreitenden Digitalisierung, steigender Konnektivität und dem Einzug des Internets der Dinge in unsere Wohnzimmer muss von Seiten des Property und Facility Management immer mehr technisches Fachwissen vorgehalten werden. Dies erfolgt entweder durch Schulung des aktuellen Personals oder durch Aufstockung des Personalbestands mit spezialisierten Technikern. Nur wer diese Herausforderung annimmt und sich rechtzeitig darauf vorbereitet, wird auch zukünftig als valider Partner vom Markt akzeptiert werden.

Ökologie. Als wesentlicher Bestandteil der Leistungskette und als stark operative Einheit, die dem Objekt am nächsten ist, haben Property und Facility Manager die Rolle, ökologische Strategien praktisch umzusetzen. Green Building fordert aber auch ein Umdenken in der Bewirtschaftung selbst, da zunehmend ökologische Parameter beachtet werden müssen, die bei klassischen Gebäuden nicht aufgetreten sind (z.B. Energieeffizienz, Solartechnik, etc.). Der Property Manager muss sich in Zukunft mit Konzepten zur nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung intensiver vertraut machen, da dies zum einen vom Investor und Asset Manager, zum anderen vom Mieter gefordert wird.

...Property Manger müssen sich überlegen, ihre Kunden bei einer Internationalisierung zu begleiten.

4 Quellen

Advicum (2012): Advicum Immobilientrends 2020; Advicum Consulting GmbH

Allianz Global Investors (2012): Asien im Aufbruch – Gravitationszentrum des 21. Jahrhunderts, Mai 2012.

BaFin (2013): Einzelangaben zu den Kapitalanlagen der Erstversicherungsunternehmen – Bestand in den einzelnen Versicherungssparten, Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, 4. Quartal 2013.

Bildung für nachhaltige Entwicklung (2014): Bildung für nachhaltige Entwicklung: Was ist Nachhaltigkeit?; www.bne-portal.de/

Breuer, Wilhelm (2014): Green Building. „Nachhaltige“ Entwicklung im Immobiliensektor?; Going Public 6/14, S.10-13. 2014.

Bundeszentrale für politische Bildung (2008): Zahlen und Fakten – Die soziale Situation in Deutschland. Haushalte nach Zahl der Personen, 2008.

CoreNet Global (2011): How Business Is Changing – Corporate Real Estate; Touchstone Special Whitepaper; August 2011, 2011

CC PRME (2014): PMRE MONITOR: Spezial Process Management Real Estate Monitor; Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin und pom+ International, 2014.

Deutsche Fondresearch (2012): Kurzstudie – Sanierungsgefahr bei Immobilienfonds – Aktuelle Analyse, Hamburg 2012.

Deutsche Hypothekbank (2014): Global Markets Real Estate. Megatrends der Immobilienmärkte in Deutschland; 2014.

Ernst & Young Real Estate GmbH (2015): Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2015.

Futuremag (2014): Schwimmende Häuser, Städte, Länder – wohnen wir in Zukunft auf dem Meer?; futuremag.de; 16.05.2014.

Gedaschko, Axel (2014): Wohntrends 2030: Wohnwünsche in Zukunft vielfältiger; Immobilien & Finanzierung 04-2014.

Haas, Heide; Pomogajko, Kirill und Voigtgländer, Michael (2013): Die Folgen von Solvency II für die Immobilienwirtschaft. IW-Trends. Köln, 2013.

Hefe, Peter und Bade, Johanna (2011): Die Stadt neu erfinden? Binnenmigration und Urbanisierung in der Volksrepublik China. Konrad Adenauer Stiftung; 2011.

Henzelmann, Büchele, Engel (2010): Roland Berger Studie Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement – Kurzfassung der Studie, April 2010.

Hunziger, Christian (2014): Top-Thema Immobilientrends: Digitalisierung, Demografie & Co. Alles im Wandel. <http://www.haufe.de>, 2014.

INREV (2015): Investment Intentions Survey, 2015.

IVG Research (2013): IVG-Umfrage: Nachhaltigkeit fester Bestand im operativen Alltagsgeschäft. Bonn, 2014.

IOM (2012): International Organization of Migration: Facts & Figures – Global Estimates and Trends, 2012.

Jones Lang LaSalle (2011): Ankerpunkte der Nachhaltigkeit, Update September 2011; Internationale Zertifizierung nach BREEAM, LEED® und DGNB, JONES LANG LASALLE GmbH, 2011.

Just, Tobias (2013): Demografie und Immobilien, Oldenbourg Verlag, 2013.

Kimmel-Fichtner, Tatjana (2011): Büro der Zukunft - Abends wird der Schreibtisch leer geräumt; <http://www.zeit.de/>; 11.01.2014.

KPMG (2014): KPMG Real Estate Invest Survey – An outlook for 2014.

OECD - International Futures Program (2011): The Future of Families to 2030, 2011.

Ortner Matthias (2012): Wohnen und Arbeiten wird anders, Salzburger Nachrichten, 17.08.2012.

Peyinghaus, Marion und Zeitner, Regina (2014): PMRE Monitor 2014. Megatrends und ihr Einfluss auf die Immobilienwirtschaft, 2014.

Purcell, Donald (2011): Globalization and The Role of Standardization, 2011.

PwC and the Urban Land Institute (2012): Emerging Trends in Real Estate. Europe 2012; London: PwC and the Urban Land Institute, 2012.

PwC (2014): Real Estate 2020 Building the future; PwC; 2014.

PwC (2014): Emerging Trends in Real Estate (Europe 2015); 2014.

Rausch, Helmut (2011): Basel III bedroht Immobilieninvestitionen. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.; 2011.

Rodler, Gerhard (2014): Standardisierung bei Flächenermittlung, Immobilien Online Magazin; 2014.

Thomeczek, Harald (2012): Appetit auf mehr?; immobilienmanager, Ausgabe 4/12; S.14-16; 2012.

TIAA Henderson Real Estate: The 'Famous Five': The five demographic megatrends that real estate cannot ignore.

Union Investment (2014): Nachhaltiges Vermögensmanagement institutioneller Anleger;

Ergebnisbericht zur Nachhaltigkeitsstudie; 2014 von Union Investment; Juni 2014.

United Nations (2013): International migration Wallchart 2013; New York; September 2013.

Vornholz, Günter (2014): Interview in www.manager-magazin.de; 2014.

Wenzel, Eike und Rauch, Christian (2009): Best Ager – Der Silberne Markt, Trends & Handlungsempfehlungen für Ihr Unternehmen; Schriftenreihe des Wirtschaftsförderungsinstitutes Nr. 336 – Wirtschaftskammer Österreich (Hg.); 2009.

Medienrechte

Image courtesy of digitalart, amenic181, Stuart Miles and Sira Anamwong at FreeDigitalPhotos.net

Kontaktdaten

Für weiterführende Fachgespräche und Rückfragen stehen wir gerne zu Verfügung



Mag. Matthias Ortner

Partner

Tel.: +43 (0)1 236 1116 16

Mobil: +43 664 60336 212

Email: matthias.ortner@advicum.com



Mag. Lukas Baumgartner

Senior Consultant

Tel.: +43 (0)1 236 1116 18

Mobil: +43 664 60336 206

Email: lukas.baumgartner@advicum.com

ADVICUM



**Consulting
Management
Finance**

Weil Ergebnisse zählen.