

Immobilientrends 2020

Nachhaltige Veränderungen werden die Märkte bis 2020 deutlich prägen – Auswirkungen und Konsequenzen



Abb. 1: Hochhaus mit Windrädern © Iya von Falkenstein

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.

Vorwort

„Nichts ist beständiger als der Wandel.“ Dieses Zitat vom Philosoph Heraklit von Ephesos (ca. 500 v. Chr.) ist aktueller denn je.



Abb. 2: Wohin führt die Zukunft? © Fotolia

Auf den folgenden Seiten wird der Versuch unternommen, diesen Wandel für die Immobilienbranche im laufenden Jahrzehnt in Worte zu fassen und die Trends bis 2020 aufzuzeigen.

Die Basis für alle weiteren Überlegungen bilden die vier maßgeblichen globalen Trends – Globalisierung, Demographie, Technik und Ökologie, die unser System nachhaltig verändern werden.

Darauf aufbauend werden die wesentlichen Strömungen und Sub-Trends dieser vier globalen Trends dargestellt und hinterfragt. Wir analysieren die Einflüsse auf die Immobilienwelt und stellen Hypothesen auf, aus denen die Marktteilnehmer ihre strategischen Positionierungen ableiten können. Der Fokus liegt dabei einerseits auf der Seite der Immobilienhalter, den Investoren, und andererseits auf den Immobiliendienstleistern, den Asset und Property Managern.

Abschließend werden exemplarisch Strategien und Ansätze für Immobiliendienstleister aufbauend auf den Trends sowie dem langjährigen Branchenwissen von Advicum beleuchtet.

Advicum wünscht Ihnen eine spannende Lektüre – vielleicht finden Sie sich auf den folgenden Seiten in Ihrem Denken bestätigt oder wir konnten einen konstruktiven Nachdenkprozess anregen. Das Wissen um relevante Trends bietet Chancen für Ihren zukünftigen Erfolg. Advicum unterstützt Sie natürlich gerne beim Finden und dem Realisieren Ihrer Chancen.

Inhalt

Globale Trends	5
Konkrete Ausprägungen der Megatrends in USA, Europa und Asien	7
Auswirkungen auf die Immobilienmarktteilnehmer – Fokus Europa	13
Quellen	20
Kontaktdaten	22

Globale Trends

Für die Märkte gibt es einige allgemein gültige, weltumspannende Trends. Vier dieser Trends können als globale Megatrends bezeichnet werden, die das Leben jedes Individuums, ganzer Staaten, Regionen und Kontinente sowohl im privaten, öffentlichen als auch wirtschaftlichen Bereich verändern und auch weiterhin verändern werden. Das Urban Land Institute (ULI) hat für die laufende Dekade bis 2020 drei kritische Treiber für Veränderungen definiert: Globalisierung, Demographie sowie Technik. Ein weiterer maßgeblicher Faktor ist die Ökologie, die keinesfalls unberücksichtigt bleiben sollte.

Globalisierung

Globalisierung ist allgegenwärtig: allein die Produkte des täglichen Bedarfs kommen aus allen möglichen Regionen des Erdballs, das Reisen in entfernte Länder ist alltäglich geworden und das gleichzeitige Arbeiten an einem Thema ist kontinent- und zeitzoneübergreifend in Echtzeit möglich.



Abb. 3: Der Globus und die Bevölkerung © Fotolia

„Globalisierung“ wird unter anderem definiert als „... ein Prozess, bei dem weltweite Beziehungen in zahlreichen Ebenen intensiviert werden. Dabei entsteht eine globale Verflechtung in Bereichen wie Wirtschaft, Politik, Kultur und Umwelt.“¹

Das ULI merkt an, dass die Globalisierung den Aufstieg und Fall der globalen Märkte nahezu in Echtzeit 24/7 beschleunigt und somit jeder Marktteilnehmer gezwungen ist, permanent am Puls der Zeit zu sein.²

Demographie



Abb. 4: Bevölkerungspyramide © Fotolia

Die rasante Veränderung des sozialen Gefüges gewinnt viel stärker an Macht und verändert nicht nur die nähere Umgebung oder ganze Staaten. Sie lässt neue Märkte entstehen, bietet neue Möglichkeiten und bereitet den Boden für neue Produkte und Dienstleistungen.³

Schlagworte wie Überalterung, Mittelschicht, Singlehaushalte, längeres Erwerbsleben fallen alle unter den Begriff Demographie.

¹ Vgl. Globalisierungsfakten (2012)

² Vgl. ULI (2011), S. 8

³ Vgl. ULI (2011), S. 9

Technik



Abb. 5: Globale Netzwerke © Fotolia

Technik versorgt die Märkte immer schneller und mit immer mehr Funktionen. Sämtliche Dienste können in Echtzeit überwacht und gemanagt werden.⁴

Der Siegeszug des Internet hat die Gesellschaft (social media wie facebook, twitter, etc.) als auch die Wirtschaft (e-commerce z.B. amazon, zalando, etc.) nachhaltig verändert.

Nicht nur in der digitalen Welt hat sich viel getan, auch die analoge Welt bleibt nicht stehen. Die Einsatzgebiete der Nanotechnologie beschränken sich nicht mehr nur auf Chemie und Physik, sondern dringen in Teilbereiche des Maschinenbaus und der Nahrungsmitteltechnologie vor.⁵

Ökologie

Ökologie ist heute mehr als „nur“ Umweltschutz bzw. die Spielwiese der alternativen Wollpulli- und Birkenstock-Fraktion. Das Zukunftsinstitut von Matthias Horx sieht die Ökologie als Megatrend „Neo-Ökologie“. Mit „Neo“ bezeichnet er die Ökologie deswegen, weil Nachhaltigkeit und Effizienz mittlerweile alle Bereiche des Lebens umfassen. „Green Brands“ werden die zukünftigen Stars der kommenden grünen Wirtschaft sein.⁶



Abb. 6: Rotbuchenwald © Malene Thyssen

In Anlehnung an die 5 Wachstumszyklen von Kondratieff wird auch von einem sechsten „grünen“ Kondratieff-Zyklus gesprochen. Es wird davon ausgegangen, dass die Steigerung der Ressourcen- und Energieproduktivität der Schlüssel für eine zukunftssträchtige Wirtschaft im nächsten langen Zyklus ist. Zukünftig wird Wachstum aus einer Mischung zwischen Ökonomie und Ökologie generiert.⁷

Sie werden sich möglicherweise fragen, was dies mit der Immobilienbranche zu tun hat. Immobilie steht vielfach noch für Stabilität und Langfristigkeit. Doch die vergangenen Monate und Jahre haben gezeigt, dass auch dieser Fels in der Brandung plötzlich extremen Nachfrage- und somit auch extremen Wertschwankungen unterliegt. Ausgewählte Immobiliensektoren und -risikoklassen haben sich im Auge des Investors deutlich verändert. Waren vor einigen Jahren typische „value add“ Produkte oder Produkte mit hohem Leerstand gefragt – angetrieben durch überhöhte Erwartungen – konzentrieren sich die Märkte in der Krise typischerweise wieder auf core Produkte, die möglichst langfristig vollvermietet sind.

⁴ Vgl. ULI (2011), S. 9

⁵ Vgl. Nanocity (2012)

⁶ Vgl. Zukunftsinstitut (2012)

⁷ Vgl. Allianz Global Investors (2012b), S. 11

Konkrete Ausprägungen der Megatrends in USA, Europa und Asien

Wie lassen sich nun die globalen Mega-Trends aufgliedern und deren Auswirkungen auf die Immobilienbranche herunterbrechen?

Nachfolgend werden die vier Megatrends näher beleuchtet und deren Sub-Trends beschrieben, die das Gesamtbild der Megatrends abrunden.

Globalisierung

Durch die immer bessere Verknüpfung sogenannter "Gateway-Städte" (große Seehäfen, interkontinentale Flughäfen, Messe- und Ausstellungsstädte, kulturelle Zentren mit Weltruf) wächst die Welt noch enger zusammen, und der gegenseitige Austausch von Waren und Dienstleistungen wird noch effektiver möglich. So hat z.B. die EU 1999 mit dem Start von EUREK (Europäisches Raumentwicklungskonzept) ein Konzept vorgelegt, das zu einer räumlich ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung der Europäischen Union beitragen soll. Erst solche, gut durchdachte Logistik- und Transportkonzepte ermöglichten die Globalisierung mit ihrem weltweiten Warenaustausch.⁸

Mit der Verquickung von e-commerce ergibt sich im Handel ein neues Shop-Design: Der physische Shop dient zum sinnlichen Erleben des Produkts. Der Kauf erfolgt dann online. Dadurch benötigt der Shop selbst weniger Fläche und es muss weniger oder keine Lagerfläche im Shop vorgehalten werden; im Gegenzug dazu werden jedoch große Lagerflächen auf der „grünen Wiese“ mit ausgeklügelter Logistik benötigt.

Restrukturierung bzw. Neuorientierung ergibt sich im Immobiliensektor durch gesellschaftliche und wirtschaftliche Neuerungen. Mit der Flexibilisierung der Gesellschaft folgt der Mensch dem Arbeitsplatz und zieht es vor, Immobilien zu mieten anstatt zu kaufen.

Die Urbanisierung nimmt noch weiter zu, vor allem Asien wird der neue Hort der Megacities. Die Anzahl der Millionenstädte wächst rasant (siehe Tabelle „Globalisierung“). Begleitet wird dieser Trend zur Verstädterung vom Wandel der Volkswirtschaften von Agrar- zu Industrie- und Dienstleistungsgesellschaften. Mit der Verstädterung einher geht ein massiver Bedarf an Wohnraum für die neuen Bewohner. Diese müssen aber auch Waren des täglichen Bedarfs einkaufen, wodurch auch eine Nachfrage nach Einzelhandel besteht, dem meist mit Shoppingzentren begegnet wird.⁹

Auch beim Thema neue Arbeitsplätze dominiert 2020 der asiatische Raum: Mehr als zwei Drittel der neuen Jobs werden in Asien geschaffen, hingegen in Europa ein verschwindend kleiner Teil von 1,8%. Allianz Global Investors erklärt dies durch die wachsende und vor allem jüngere Bevölkerung, die Asien zu einer Werkbank der Zukunft werden lässt.¹⁰

⁸ Vgl. Europa (2004)

⁹ Vgl. Allianz Global Investors (2012a), S. 8

¹⁰ Vgl. Allianz Global Investors (2012a), S. 7

Die Subtrends in Tabellenform auf einen Blick:

	Region		
	USA	Europa	Asien
Globalisierung			
Globale Netzwerke: Globale Netzwerke steigern die Nachfrage und schaffen neue Wirtschaftszweige; sie erlauben es vermehrt, Dienstleistungs- und Industrijobs in Billiglohnländer auszulagern.	↗	↗	↗
Logistik/Transport: Effiziente Transport- und Logistikkonzepte sind Eckpfeiler der Globalisierung.	↗	↗	↗
Restrukturierung: Unter den Aspekten der neuen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben sich Möglichkeiten der Restrukturierung am Immobiliensektor. ¹¹	↗	↗	↗
Megastädte/Urbanisierung: Im Jahre 2020 werden in China allein 400 Städte mehr als 1 Million Einwohner haben. Im Vergleich dazu nur 40 Städte in den USA. ¹²	→	→	↗
Arbeitsplätze: 67% der neuen Jobs werden in aufstrebenden asiatischen Ländern entstehen, hingegen nur 1,8% in Europa. ¹³	→	→	↗

Legende: Die Pfeile in den Grafiken symbolisieren wie stark der Einfluss des Subtrends auf die jeweilige Region erwartet wird: ↗= positiver Einfluss, →= kein direkter Einfluss, ↘= negativer Einfluss

¹¹ Vgl. ULI (2011), S. 11-13

¹² Vgl. Corenet Global (2011), S. 10

¹³ Vgl. Corenet Global (2011), S. 10

Demographie

Schon länger ist von einer Überalterung der Gesellschaft die Rede. De facto werden wir bedingt durch Fortschritte in Medizin, Hygiene, Ernährung und Wohlstandszuwachs älter als zu Beginn des 20. Jahrhunderts. 2020 wird jeder vierte Europäer, das sind etwa 185 Millionen Menschen, über 60 Jahre alt sein. Doch alt an Jahren heißt nicht alt im Geiste. Die Generation 50+ erfährt zur Zeit die silberne Revolution. Die neuen Senioren sind sogenannte „best-agers“.¹⁴

Eine Schattenseite ist, dass die Menschen zwar immer älter werden, aber teils auch gezwungen sind, immer länger für ihren Lebensunterhalt zu arbeiten.

Bedingt durch die längere Mobilität verlangen die rüstigen Senioren auch eine neue Form des Wohnens. Altergerechtes Wohnen ist gefragt: barrierefrei, mit Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte sowie Gesundheitszentren, die fußläufig erreichbar sind.¹⁵

Daten belegen, dass die Ein-Personen-Haushalte in Deutschland stetig zunehmen. Waren 1970 noch 25,1% der gesamten Haushalte Singlehaushalte, so waren es 2006 schon 38,8%. 2025 wird dies mit 41,2 % die überwiegende Wohnform sein.¹⁶ Ausgehend von diesen Zahlen verändert sich der Wohnungsmarkt und es werden zusehends kleinflächigere Wohnungen gefragt sein.

Die Zahl der Migranten weltweit wurde 2010 auf 214 Millionen geschätzt, dies entspricht 3,1 % der Weltbevölkerung. Geschätzte 440 Milliarden US Dollar werden 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.¹⁷

Für Europa ergibt sich folgendes Bild: insgesamt beträgt die Zahl der Migranten 72,1 Millionen (das entspricht 8,7% der europäischen Bevölkerung) Die Länder mit den meisten Migranten sind Russland (12,3 Millionen), gefolgt von Deutschland (10,8 Millionen) und Großbritannien (6,4 Millionen).¹⁸ Neben Bedarf an Wohnraum ist eine weitere Herausforderung die Integration und das soziale Spannungsfeld.

Die Binnenmigration in Asien hat über die letzten Jahre markant zugenommen. So zeigt die letzte Volkszählung im Jahre 2010 verglichen mit den Zahlen von 2000, dass die Zahl der Wanderarbeiter sich von 100 Millionen auf 221 Millionen mehr als verdoppelt hat.¹⁹ Dies bedeutet in Asien vor allem extremen Bedarf nach leistbarem Wohnraum, aber auch das erforderliche Mitwachsen der Infrastruktur (z.B. Strassen, Schulen, Amtsgebäude), und des Einzelhandels sowie Freizeiteinrichtungen.

Bis 2020 wird die Mittelschicht vor allem im asiatischen Raum stark zunehmen. Faktoren dafür sind das immense Wirtschaftswachstum und die Veränderung Asiens von der Werkbank für die Welt hin zu Marktführerpositionen in Branchen wie Elektrotechnik,

¹⁴ Vgl. Wenzel/Rauch (2009)

¹⁵ Vgl. ULI (2011), S. 31-41

¹⁶ Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung (2008)

¹⁷ Vgl. IOM (2012a)

¹⁸ Vgl. IOM (2012b)

¹⁹ Vgl. Hefe/Bade (2011), S. 8

Halbleitertechnologie und Schiffsbau.²⁰ Mit dem Anstieg der Mittelschicht nimmt auch der Lebensstandard zu und damit auch die Nachfrage nach Konsumgütern und hochwertigem Wohnraum.

Nachfolgend die Subtrends strukturiert im Überblick:

	Region		
	USA	Europa	Asien
Demographie			
Überalterung: In den Industriestaaten werden mehr Menschen wohnen, die älter als 65 denn jünger als 15 sind. ²¹	↗	↗	→
Arbeit: In Zukunft werden Menschen länger arbeiten müssen, um ihren Lebensunterhalt zu sichern. ²²	↗	↗	→
Ein-Personen-Haushalte: Die Anzahl der Singlehaushalte wird in den USA 2020 bei 27% liegen. ²³	↗	↗	→
Migration: Bevölkerungsströme innerhalb großer Länder (China) nehmen zu. In den Industriestaaten wird die Migration zu einer Herausforderung für Gesellschaft und Politik.	↗	↗	↗
Mittelschicht: 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. ²⁴	→	→	↗

Legende: Die Pfeile in den Grafiken symbolisieren wie stark der Einfluss des Subtrends auf die jeweilige Region erwartet wird: ↗= positiver Einfluss, →= kein direkter Einfluss, ↘= negativer Einfluss

²⁰ Vgl. Allianz Global Investors (2012a), S. 4

²¹ Vgl. Corenet Global (2011), S. 10

²² Vgl. ULI (2011), S. 13-14

²³ Vgl. ULI (2011), S. 13-14

²⁴ Vgl. Corenet Global (2011), S. 10

Technik

Moderne Technik wie z.B. Nanotechnologie oder immer noch weiter fortschreitende Digitalisierung sind richtungsweisend und haben entscheidenden Einfluss auf die gesellschaftlichen Entwicklungen. Darüber hinaus können sie in einem gewissen Rahmen zur Nachhaltigkeit bzw. positiv zur Ökologie beitragen.

Die Digitalisierung verändert sowohl Privat- als auch Geschäftsleben. Arbeitsformen wie Teleworking, Homeoffice oder generell „Mobile Working“ haben zunehmend Einfluss auf das Design von Büros bzw. schränken deren Flächenbedarf ein. Fixe, einem einzigen Mitarbeiter zugewiesene Büroräume wird es weniger geben, vielmehr wird jener Arbeitsplatz genutzt, der gerade frei ist.²⁵

Die Defizite der Staatskassen bedingen Kürzungen auf allen Ebenen und somit auch für die Instandhaltung oder den Neubau von Transportinfrastruktur. Vor allem betroffen ist die Infrastruktur der US-Staaten. Hier wird in Zukunft das Modell des public private partnership (Finanzierungsmodelle mit staatlicher und privater Beteiligung) eine noch größere Rolle spielen.²⁶

In tabellarischer Form folgt der Überblick über die Subtrends:

	Region		
	USA	Europa	Asien
Technik			
Nanotechnologie: Ermöglicht den Bau von energieeffizienteren Häusern oder hilft sogar generell, den Bedarf an Gebäuden zu senken. ²⁷	↗	↗	↗
Digitalisierung: Mehr als 50 Milliarden Geräte werden mit dem Internet verbunden sein, wobei auf eine Person durchschnittlich 10 internetfähige Geräte kommen. ²⁸	↗	↗	↗
Digitale Wolke: Das digitale Universum wird 44x größer sein als jetzt und 34% davon werden sich in der sogenannten „Wolke“ (cloud) abspielen. ²⁹	↗	↗	↗
Infrastrukturdefizite: Kürzungen der Staatsausgaben bedingen auch Kürzungen für die Ausgaben von bestehender Infrastruktur. Vor allem Nordamerika fällt hier stark hinter Europa und Asien zurück. ³⁰	↗	→	↗

Legende: Die Pfeile in den Grafiken symbolisieren wie stark der Einfluss des Subtrends auf die jeweilige Region erwartet wird: ↗= positiver Einfluss, →= kein direkter Einfluss, ↘= negativer Einfluss

²⁵ Vgl. Kimmel-Fichtner (2011)
²⁶ Vgl. Pricewaterhouse Coopers (2010)
²⁷ Vgl. Corenet Global (2011), S. 10
²⁸ Vgl. Corenet Global (2011), S. 10
²⁹ Vgl. Corenet Global (2011), S. 10
³⁰ Vgl. ULI (2011): S. 15-17

Ökologie

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.³¹

Auch in der Immobilienwelt hat das Thema Nachhaltigkeit Einzug gefunden. Einer Studie von Roland Berger zufolge wird nachhaltiges Immobilienmanagement als Antwort auf die Herausforderungen des Klimaschutzes und knapper Ressourcen gesehen. Neben dem Umweltgedanken herrscht natürlich auch die Erwartung vor, durch nachhaltiges Immobilienmanagement einen „Mehrwert“ zu schaffen, der sich z.B. in höheren Mieten niederschlägt.³²

Ein Schritt in Richtung Nachhaltigkeit ist der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen. Schon jetzt ist Ressourcennutzung in aller Munde und das Bewusstsein für die Endlichkeit von Öl steigt. Dramatischer als um Öl wird der Kampf – teils wortwörtlich – um knappe Rohstoffe, vor allem aber Wasser werden.

Zu einer effektiven Nutzung von Ressourcen wie Öl und Wasser trägt der Green Building-Gedanke bei. Lange Zeit eher als Ökotrend bzw. „Wirtschaften mit grünem Anstrich“ belächelt, hat sich dieser Gedanken zu einer ersten Initiative entwickelt und bietet einerseits dem Immobilieneigentümer handfeste Vorteile in Form von weniger Ressourcenverbrauch, höheren Mieten, weniger Leerstand, Steigerung des Objektwertes und schafft andererseits für den Mieter eine angenehmes Arbeits- bzw. Wohnklima³³. Die Wichtigkeit dieses Themas kann auch an der Vielfalt von Zertifizierungsstandards (z.B. LEED, BREEAM, DGNB, etc.) abgelesen werden.³⁴ Finden Sie nachfolgend die Subtrends strukturiert im Überblick:

	Region		
	USA	Europa	Asien
Ökologie			
Nachhaltigkeit: Der Gedanke der Nachhaltigkeit gewinnt zusehends an Bedeutung.	↗	↗	→
Ressourcennutzung: Der Ölkonsum wird sich auf 116 Millionen Barrel pro Tag verdoppeln. Die Verknappung der Rohstoffe, inklusive Wasser, wird eine wesentliche Rolle spielen. ³⁵	↗	↗	↗
Green Building: Der Bau von 'near zero emission' Gebäuden nimmt bedingt durch gesetzliche als auch umweltrelevante Maßnahmen zu. Zudem wird auch der Kunde zusehends danach verlangen. ³⁶	↗	↗	→

Legende: Die Pfeile in den Grafiken symbolisieren wie stark der Einfluss des Subtrends auf die jeweilige Region erwartet wird: ↗= positiver Einfluss, →= kein direkter Einfluss, ↘= negativer Einfluss

³¹ Vgl. Bildung für nachhaltige Entwicklung (2012)
³² Vgl. Henzelmann/Büchele/Engel (2010), S. 2-9
³³ Vgl. FondsMedia/Hesse Newman Capital (2010), S. 11
³⁴ Vgl. Jones Lang LaSalle (2011a), S. 2-3
³⁵ Vgl. Corenet Global (2011), S. 10
³⁶ Vgl. Jones Lang LaSalle (2011b)

Auswirkungen auf die Immobilienmarktteilnehmer – Fokus Europa

Die Immobilienmärkte – Aktuelle Lage

Zwar ist Europa eine Wirtschafts- und Währungsunion, doch die einzelnen Volkswirtschaften entwickeln sich unterschiedlich und zudem unterschiedlich schnell. Analog dazu verhält es sich mit den Immobilienmärkten der einzelnen Länder. Vor allem Deutschland gilt als stabiler und sicherer Hafen mit solider Wirtschaft und ist der Taktgeber Europas.

Die Studie „Emerging Trends in Real Estate Europa 2012“, erstellt von PwC und ULI, sieht etwa aktuell die Städte Istanbul, München, Warschau, Berlin und Stockholm als attraktive Märkte:

- Istanbul steht bei Investitionen und bei Projektentwicklung an erster Stelle, da es gute Wachstumsprognosen hat, und die demografische Entwicklung vielversprechend ist.
- München gilt weiterhin als „sicherer Hafen“ sowie als liquider und stabiler Markt.
- Warschau sehen die ausländischen Investoren positiver als die inländischen. Die Erwartung der Investoren, dass die Hauptstadt Polens das zukünftige Finanzzentrum Osteuropas wird, beflügeln den Büromarkt.
- Berlin gilt als der attraktivste Markt Europas für Wohnbauimmobilien.
- Stockholm überraschte die Investoren auf Grund seiner Stabilität in der Krise. Der gute öffentliche Haushalt und die solide exportorientierte Wirtschaft führen dazu, dass Stockholm zu einem der stärksten Märkte in Europa zählt.³⁷

Im Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Österreich 2012 von Ernst&Young werden die Märkte Deutschland, Schweden und die Schweiz im europäischen Vergleich als sehr attraktiv bzw. attraktiv eingeschätzt. Als Hauptgrund für die positive Einschätzung gilt die wirtschaftliche Stabilität.³⁸

Die Immobilienmärkte - Zukünftige Herausforderungen

Kapitalmarkt und Finanzierung

Finanzierung ist für die Investoren immer ein zentrales Thema. Neue gesetzliche Regelungen zu Transparenz, Eigenkapital sowie Risikominimierung (Solvency II, Basel III) erschweren den Zugang zu Kapital. Einhergehend mit der Finanzierung ist ein weiterer wesentlicher Faktor die Bewertung. Einer positiven Bewertung wird in Zukunft

³⁷ Vgl. PwC and the Urban Land Institute (2012), S. 24-38

³⁸ Vgl. Ernst & Young (2012), S. 40

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 Turbulenzen bei der Finanzierung, ist auch das Feld der Investmentvehikel in Bewegung. Durch AIFMD, Basel III und Solvency II erfahren so manche Investmentvehikel eine Modifikation. Vor allem die offenen Immobilienfonds nähern sich aufgrund der neuen Regelungen immer mehr den geschlossenen Fonds. Daher werden sich hier durchaus in Zukunft eventuell hybride Investmentfonds entwickeln.³⁹

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.⁴⁰

Ein wesentlicher Punkt wird darüber hinaus die Modifizierung des Marktauftritts von Investmentvehikeln sein. Das Versprechen, kurzfristig und kontinuierlich 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.

Die geschlossenen Fonds weisen eher trübe Aussichten auf. So benötigen laut einer Kurzstudie von Deutsche Fondsresearch 68 von 205 (insgesamt 360) betrachteten Fonds 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.⁴¹

Green Building und Energieeffizienz

Als alleiniges Tool zur Kosteneffizienz werden Outsourcing und Fee-Optimierung nicht ausreichen. Hier ist vor allem ein noch sorgsamerer Umgang mit Energieeffizienz und damit Technik sowie Medien, z.B. Gas, Strom, Öl gefragt. So wird von den Immobilienbestandshaltern in Deutschland eine Reduktion der Medienkosten um 10% bis 2015 angestrebt.⁴²

Green Building als Initiative zur Reduktion des Ressourcenverbrauchs hat sowohl harte als auch weiche Faktoren vorzuweisen: durch den geringeren Medienverbrauch kommt es zu einer Betriebskostenoptimierung. Gleichzeitig wird die Mieterzufriedenheit

³⁹ Vgl. Thomeczek (2012), S. 14-16

⁴⁰ Vgl. Thomeczek (2012), S. 14-16

⁴¹ Vgl. Deutsche Fondsresearch (2012), S. 6-9

⁴² Vgl. Roland Berger Strategy Consultants (2011), S. 5

gesteigert, wodurch höhere Mieterlöse erzielt und langlaufende Mietverträge abgeschlossen werden. Insgesamt ergeben sich geringere Leerstandsquoten. Natürlich erfordert Green Building auch Anfangsinvestitionen, die sich aber durch eine geringe Amortisationszeit schnell bezahlt machen.⁴³

Um auch nach außen hin zukünftige Mieter bzw. Eigentümer von den Vorteilen der Green Building Standards eines Objektes überzeugen zu können, werden Zertifizierungen stark zunehmen. Anhand der Zertifizierung ist sofort ersichtlich, um welchen Typus Green Building es sich handelt. Somit dienen Zertifizierungen einerseits dazu, zu bestätigen, dass Energieeffizienz und effektiver Ressourceneinsatz aktiv betrieben werden, andererseits dienen sie auch als Marketingtool bei Verkauf oder Vermietung von Objekten.

Eine wichtige Frage, die sich in diesem Zusammenhang stellt, lautet: Wer wird das Thema Green Building bzw. die Zertifizierungen steuern? Wird das Aufgabenfeld der technischen Dienstleistungen erweitert oder bedarf es einer eigenen Projektsteuerung?

Immobilienbetreuung – Qualität versus Kosten

Ein wesentlicher Faktor bei der Immobilienbetreuung ist, dass die Qualität der Mitarbeiter in vielen Bereichen und hier vor allem im technischen Bereich nicht ausreichend ist. Immobilieneigentümer suchen Partner, die umfassend und selbständig ihre Immobilien betreuen. Andererseits ist der wirtschaftliche Druck groß und die Fee-Strukturen für Property und Facility Management niedrig; low budget ergibt leider vielfach low quality. Deshalb werden sich die Leistungspakete und damit die Fees wesentlich stärker an die Bedürfnisse der Immobilie anpassen müssen. Immobilienmärkte werden zukünftig noch differenzierter und nach noch unterschiedlicheren Parametern wie z.B. Länderprofilen, Risikoklassen, Nutzungsarten bearbeitet werden.

Outsourcing/Fokussierung/Spezialisierung

Das Thema Outsourcing wird weiterhin ein wesentlicher Faktor in der Immobilienbranche (und in der Dienstleistung per se) sein. Im Rahmen der Globalisierung spielt die Kombination aus Vorort-Präsenz und Best-Shoring eine wichtige Rolle, um weitere Kosteneffizienz zu erreichen.

⁴³ Vgl. FondsMedia/Hesse Newman Capital (2010), S.11

Was bedeutet das für Investoren?

Um zukunftsfit zu sein, müssen die Investoren immer am Ball bleiben und jene Objekte besitzen, die das beste Investment-Rendite-Verhältnis haben. Daher ist ein wichtiger und durchaus nötiger Schritt, 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.

Angesichts der Kreditklemme besteht darüber hinaus ein Problem bei der Refinanzierung. Nur Portfolien, die stabile langfristige Renditen versprechen, werden auch zukünftig keine Finanzierungsprobleme haben. Kapital für riskante Projekte muss hingegen alternativ lukriert werden. Der Investor wird sich zukünftig neuer Investmentvehikel, die unter anderem als Antwort auf die angeschlagenen Fonds entstehen werden, bedienen.

Ein Blick auf die Megatrends zeigt, dass die Investoren einige dieser Trends in ihre Zukunftsplanung mit einbinden sollten:

- **Globalisierung:** Die ganze Welt als Investitionsraum erlaubt die Streuung des Investitionsrisikos und verhindert Klumpenrisiken. Angesichts des globalen Aktionsradius muß sich der weitsichtige Investor überlegen, ob er zukünftig mit einem ebenso international tätigen strategischen Dienstleistungspartner zusammenarbeiten will. Eine generelle Überlegung über eine Neugestaltung des Dienstleisternetzwerkes ist von Nöten. Bei Logistik/Transport werden Gewerbeimmobilien in entsprechender Lage sehr begehrt sein. Durch die Urbanisierung steigt die Nachfrage nach Wohnraum und treibt dadurch die Preise.
- **Demographie:** Die Überalterung wird den Bedarf an Pflegeeinrichtungen anheizen. Die steigende Anzahl der Single-Haushalte wird Nachfrage und Preis nach Wohnimmobilien steigen lassen. Einen ähnlichen Effekt hat der Wandel in der Arbeitswelt: längeres Arbeiten bedeutet, länger in den Städten leben zu müssen und dadurch steigt insgesamt der Bedarf an Wohnraum.
- **Technik:** Das Büro der Zukunft wird durch die Digitalisierung weniger an Fläche benötigen. E-Commerce reduziert die klassischen Einzelhandelssshops. Aus diesem Grund sollte über eine Reduktion von Büro- und Gewerbeimmobilien nachgedacht werden.
- **Ökologie:** Um der Green Building-Nachfrage gerecht zu werden kann man entweder nur mehr zertifizierte Gebäude erwerben oder die Gebäude im Bestand mit Renovierungs- bzw. Umbaumaßnahmen fit für die Zukunft machen. Wenn sich der Investor für die zweite Möglichkeit entscheidet, dann muß Klarheit darüber herrschen, daß damit ein großer Investitionsbedarf verbunden ist. Green Building und Energieeffizienz sind wesentliche Faktoren für die Wertsteigerung von Objekten und nachhaltigen Mieteinnahmen.

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.

Dies wird aktuell insbesondere dadurch erschwert, dass die Marktwerte vor allem bei Nicht-Core-Objekten häufig negativ von den Buchwerten abweichen und parallel dazu ein massiver Refinanzierungsdruck besteht und in den kommenden Jahren zumindest bestehen bleibt.

Was bedeutet das für Asset Management Unternehmen?

Der Asset Manager ist ständig vom Immobilienbestandshalter gefordert. Derzeit verhält es sich jedoch so, dass der Asset Manager sich auf die Erfüllung der Kundenwünsche beschränkt und somit in einer eher passiven Rolle verharrt.

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. Der Asset Manager entwickelt sich somit zusehends zum „landlord“. Im Zuge dieser Angebotserweiterung muss auch das Dienstleisternetzwerk überdacht und angepasst werden. Das Asset Management muß auch berücksichtigen welche Änderungen sich durch die neuen Investmentvehikel im Dienstleistungsspektrum ergeben könnten: neues und/oder detaillierteres Reporting, Accounting, Anpassung der Schnittstellen, etc.

Bei all diesen Aktivitäten muss immer ein klarer Fokus auf die optimale Kundenbetreuung (sowohl Investoren als auch Mieter) bestehen. Gleichzeitig mit der Betreuung muss auch immer die Kundenbindung erfolgen.

Um den Kunden optimal betreuen zu können, ist zusätzliches, neues Know-how gefordert. Besonders die technischen Anforderungen (z.B. Green Building) offenbaren häufig einen Mangel an qualifizierten Fachkräften.

Wie wird die Arbeit der Asset Manager durch diese Megatrends beeinflusst?

- Globalisierung: Verstädterung und Urbanisierung steigern das Ausmaß an zu bewirtschaftenden Wohnimmobilien. Bezogen auf die zunehmende internationale Aktivität der Investoren stellt sich die Frage, ob das Asset Management auf diese Aktivität reagiert und für seine internationalen Kunden die Dienstleistung ebenso international erbringt und zu dem „einen“ Asset Manager für seinen internationalen Kunden wird.
- Demographie: Durch die Überalterung entstehen mehr Pflegeeinrichtungen. Diese stellen eine Herausforderung in der Bewirtschaftung dar. Sie müssen qualitativ hochwertig und trotzdem gewinnbringend bewirtschaftet werden. Durch die Single-Haushalte werden kleinere Wohnflächen in Zukunft leichter zu vermieten, jedoch teurer in der Bewirtschaftung sein. Das Asset Management ist gezwungen neue Bewirtschaftungsmodelle zu überlegen: Pflege bzw. Wohnen

allgemein werden zunehmen. Auch zunehmen wird Logistik und punktuell Retail. Durch die demographischen Änderungen und die Auswirkungen auf die Arbeitswelt wird das Bewirtschaftungsmodell Büro hingegen abnehmen. Technik und Ökologie: Die bessere Ressourcennutzung erfordert ökologisch sinnvolle Investitionen, da dadurch auch die Vermietung von Immobilien erleichtert wird. Der steigende technische Anspruch der Gebäude erhöht den Druck auf die benötigte technische Kompetenz der Asset Manager. Jene technische Kompetenz ist erforderlich um die Steuerung der Dienstleister effektiv zu gestalten, die Qualitätssicherung wahrzunehmen und den vorgegebenen Budgetrahmen stets kritisch im Blick zu haben.

Was bedeutet das für Property Management Unternehmen?

Ebenso wie für den Asset Manager hält die Zukunft auch für den Property Manager einige Herausforderungen bereit. Generell verlangt der Kunde bzw. Auftraggeber eine noch intensivere Betreuung. Im Zuge dieser Nachfrage nach Betreuung bietet es sich an, dass sich der Property Manager als langfristiger Partner positioniert. In groben Zügen dargestellt bestehen zwei Möglichkeiten der Positionierung für den Property Manager; räumlich d.h. entweder lokal oder international bzw. funktional entweder als Spezialist fokussiert auf ein Themengebiet oder als Generalist als sogenannter all-in-provider.

Auch der Aspekt der Internationalisierung bringt zahlreiche Änderungen mit sich. So führt die Globalisierung verstärkt zu internationalen Kunden. Um diesen Kunden ein effektives Reporting über ihre internationalen Portfolien bieten zu können, muss mittel- bis langfristig internationales Reporting zum Standard werden. Im Allgemeinen werden die Anforderungen an das Reporting zunehmen. Die Auftraggeber wollen ein klar strukturiertes und transparentes Reporting, das ihnen zusätzlichen Mehrwert durch überlegte Handlungsoptionen bietet und sie somit in die Lage versetzt, schneller entscheiden zu können.

Qualität bzw. Qualitäten der Dienstleistung unterliegen einer ständigen Prüfung durch den Auftraggeber und müssen stets gesteigert werden. Im Zuge einer Qualitätsoffensive müssen neue Produktqualitäten für die Bewirtschaftung entwickelt werden. So könnte z.B. eine Unterscheidung in hochwertige, mittlere und geringwertige Immobilien erfolgen. Analog dazu müssen zukünftig unterschiedliche Preispakete pro Qualität entwickelt werden.

Die ständig zunehmende Komplexität im technischen Bereich erfordert zwingend einen Know-how Aufbau.

Wie wird die Arbeit der Property Manager von diesen Megatrends beeinflusst?

- Globalisierung: Durch die Globalisierung ergibt sich die Chance, dass die Nebenkostenabrechnung ggf. in andere Länder oder gar Kontinente ausgelagert wird. Dies kann unter anderem durch Best Shoring, einer ganzheitliche Bewertung der Frage, in welcher Region oder in welchem Land eine bestimmte Dienstleistung erbracht werden soll, erfolgen. Im Zuge der Urbanisierung wäre eine Option, sich ausschließlich auf Wohnimmobilien zu spezialisieren.

- Demographie: Betrachtet man den Fakt der Überalterung, so wäre eine andere Form der Spezialisierung ein strikter Fokus auf Pflegeeinrichtungen. Die Anzahl der Single-Haushalte bedingt einen höheren Bewirtschaftungsaufwand als bisher. Aus dem demographischen Trend heraus empfiehlt sich die Spezialisierung auf Wohnen. Außerdem muß darauf gedacht werden, seine Personalressourcen in den großen Ballungsgebieten vorzuhalten.
- Ökologie und Technik: Nachhaltigkeit und Green Building erfordern, dass mehr technisches Fachwissen vorgehalten werden muss, 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.

Quellen

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

Allianz Global Investors (2012b): Allianz Global Investors: Der "grüne" Kondratieff – oder warum Krisen gut sind. Juni 2012, 2012

Bundeszentrale für politische Bildung (2008): Bundeszentrale für politische Bildung: Zahlen und Fakten – Die soziale Situation in Deutschland Haushalte nach Zahl der Personen <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61587/haushalte-nach-zahl-der-personen> - Abgerufen 30.05.2012

Bildung für nachhaltige Entwicklung (2012): Bildung für nachhaltige Entwicklung: Was ist Nachhaltigkeit? http://www.bne-portal.de/coremedia/generator/unesco/de/02__UN-Dekade_20BNE/01__Was_20ist_20BNE/Was_20ist_20Nachhaltigkeit_3F.html - Abgerufen am 27.06.2012

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

Deutsche Fondsresearch (2012): Deutsche Fondsresearch GmbH: Kurzstudie – Sanierungsgefahr bei Immobilienfonds – Aktuelle Analyse, Hamburg 2012 http://www.deutsche-fondsresearch.de/fileadmin/redaktion/downloads/Kurzstudie_Immo_final.pdf - Abgerufen am 10.07.2012

Europa (2004): Europa: EUREK, 2004 http://europa.eu/legislation_summaries/regional_policy/management/g24401_de.htm - Abgerufen am 05.06.2012

Ernst & Young (2012): Ernst&Young Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Österreich 2012, Januar 2012

FondsMedia/Hesse Newman Capital (2010): Asset Research – Marktstudie: GreenBuilding: Immobilienökonomie der Zukunft oder kurzlebiger Ökotrend?, FondsMedia im Auftrag von Hesse Newman Capital, 2010

Globalisierungsfakten (2012): Definition Globalisierung: <http://www.globalisierungsfakten.de/globalisierung/definition-globalisierung.html> - Abgerufen am 05.06.2012

Hefe/Bade (2011): Peter Hefe / Johanna Bade: DIE STADT NEU ERFINDEN? BINNENMIGRATION UND URBANISIERUNG IN DER VOLKSREPUBLIK CHINA - Kas (Konrad Adenauer Stiftung) Auslandsinformationen 9/10/2011, 2011

IOM (2012a): International Organization of Migration: Facts & Figures – Global Estimates and Trends, <http://www.iom.int/jahia/Jahia/about-migration/facts-and-figures/lang/en> Abgerufen am 06.06.2012

IOM (2012b): International Organization of Migration: Facts & Figures – Europe, <http://www.iom.int/jahia/Jahia/about-migration/facts-and-figures/europe-facts-and-figures> Abgerufen am 06.06.2012

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

Jones Lang LaSalle (2011b): Global Sustainability Perspective - Offices 2020 and Sustainability Research - Sustainability and Offices in 2020 -October 2011Research - Sustainability and Offices in 2020 -October 2011 <http://www.joneslanglasalle.com/gsp/en-gb/pages/global-sustainability-perspective-future-offices-2020.aspx> - Abgerufen am 18.04.2012

Kimmel-Fichtner (2011): Tatjana Kimmel-Fichtner: Büro der Zukunft - Abends wird der Schreibtisch leer geräumt in Zeit Online <http://www.zeit.de/karriere/beruf/2011-01/moderne-buerowelten/seite-1> - Abgerufen am 01.06.2012

Nanocity (2012): Nano Anwendungsgebiete: <http://www.nano-city.de/nano-anwendungsgebiete.html> - Abgerufen am 05.06.2012

Pricewaterhouse Coopers (2010): Pricewaterhouse Coopers: Public-private partnerships: The US perspective –June 2010, 2010 http://www.pwc.com/en_US/us/capital-projects-infrastructure/publications/assets/Public_Private_Partnerships.pdf - Abgerufen am 06.06.2012

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

Henzelmann/Büchele/Engel (2010): Torsten Henzelmann | Ralph Büchele | Michael Engel: Roland Berger Studie Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement – Kurzfassung der Studie, April 2010, 2010

Roland Berger Strategy Consultants (2011): Roland Berger Strategy Consultants: Roland Berger Studie Energie- und Ressourceneffizienz im Immobilienmanagement 2011, München, November 2011, 2011

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

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

Zukunftsinstitut (2012): Zukunftsinstitut: Trend- und Zukunftsforschung - Megatrends: <http://www.zukunftsinstitut.de/megatrends> - Abgerufen am 27.06.2012

Kontakt Daten

Für weiterführende Fachgespräche und Rückfragen stehen wir gerne zu Verfügung



Herr Mag. Matthias Ortner

Partner

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

Mobil: +43 664 60336 212

Email: matthias.ortner@advicum.com



Herr Daniel Knuchel lic.oec. HSG

Partner

Tel.: +43 (0)1 236 1116 11

Mobil: +43 664 60336 202

Email: daniel.knuchel@advicum.com

Herausgeber

Advicum Consulting GmbH
Bauermarkt 10/16, 1010 Wien
Telefon +43 1 236 1116-0

© Advicum Consulting GmbH, Juli 2012
Alle Rechte vorbehalten.