

Megatrends in der Immobilienwirtschaft – ein Ausblick auf die nächsten Jahre

Auswirkungen und Konsequenzen der globalen Marktentwicklungen



Autoren:

Mag. Matthias Ortner

Maximilian Mäser, M.Sc.

Mag. Lucija Barcanec



Advicum
Consulting GmbH



Bauernmarkt 10/16
1010 Wien, Österreich



T +43 1 236 1116-0
F +43 1 236 1116-99



E office@advicum.com
W www.advicum.com

Vorwort

In den Jahren 2012 und 2015 sind bereits die Advicum-Studien „Immobilientrends 2020 bzw. 2030“ erschienen. Nach nun 7 Jahren und in Anbetracht diverser Grey¹ und Black Swans², welche die aktuell regen politischen und makroökonomischen Entwicklungen beeinflussen, ist es angebracht diese ersten Beiträge heute kritisch zu hinterfragen. Angefangen mit politischen Unruhen und dem derzeit anhaltenden Krieg in der Ukraine, der damit verbundenen Rekordinflation und ansteigender Zinsen, stark zunehmender Energiekosten und der Covid-19-Pandemie, war es unbestritten eine bewegte Zeit.

Die vier globalen Megatrends der Studien von 2012 bzw. 2015 bilden auch die Grundlage der aktuellen Studie: Globalisierung, gesellschaftliche Trends, Nachhaltigkeit und Digitalisierung. Diese Trends unterzogen wir einer kritischen Prüfung mit dem Ziel, die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft unter Berücksichtigung der aktuellen Geschehnisse zu prognostizieren. Welche Trends haben sich bestätigt bzw. verstärkt? Was hat sich verändert? Welche neuen Einflüsse und Bewegungen sind dazugekommen? Aus diesen Überlegungen heraus ist schlussendlich diese neue Studie entstanden.

Die aktuelle Abhandlung basiert auf einer kontinuierlichen Metaanalyse, aussagekräftigen Trendforschungen, unseren eigenen praxisfundierten/praxisbezogenen Prognosemodellen, sowie einer Vielzahl an Expertenmeinungen unterschiedlicher Fachbereiche.

Kurzfristig erwarten wir für den Immobiliensektor, dass in einem Marktumfeld mit hohen Baukosten und steigenden Zinsen das Transaktionsvolumen deutlich zurückgehen wird. Eine irritierende Situation, mit der manche Bestandshalter und Projektentwickler nach dem Boom in den letzten Jahren nicht vertraut sind. Der Immobilienmarkt steht vor einer Konsolidierung, es gilt erneut Flexibilität und Anpassungsfähigkeit zu beweisen und eingefahrene Pfade zu verlassen. Am Immobilienmarkt sind spannende und herausfordernde Zeiten zu erwarten. Auch diese Einflüsse haben wir in unserer Trendanalyse miteinbezogen.

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 Ihre eigene Entwicklung und zukünftigen Erfolg. Wir freuen uns über jeden persönlichen Gedankenaustausch. Und jetzt wünschen wir Ihnen viel Spaß bei einer spannenden Lektüre!

Ihr Advicum Team,



Matthias Ortner

matthias.ortner@advicum.com
+43 664 603 362 12
1010 Wien, Bauernmarkt 10/16



Maximilian Mäser

maximilian.maeser@advicum.com
+43 664 835 40 93
1010 Wien, Bauernmarkt 10/16



Lucija Barcanec

lucija.barcanec@advicum.com
+43 664 603 362 14
1010 Wien, Bauernmarkt 10/16

¹ Der Begriff "Grey Swan" bezeichnet ein mögliches und bekanntes Ereignis, das potenziell von großer Bedeutung ist, dessen Eintreten aber als nicht sehr wahrscheinlich betrachtet wird (z.B. COVID-19-Pandemie, Brexit...).

² Der Begriff "Black Swan" beschreibt ein unvorhersehbares oder unvorhergesehenes Ereignis, das in der Regel extreme Konsequenzen hat (z.B. Krieg in Ukraine, Die Immobilienkrise 2008...).

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.

Inhaltsverzeichnis

1	Globalisierung	1
1.1	Internationalisierung	2
1.2	Glokalisierung	3
1.3	Inflation	4
1.4	Migration	6
1.5	Nearshoring / E-Commerce	6
2	Gesellschaftliche Trends	8
2.1	Änderung der Wohnbedürfnisse	8
2.2	Trend Suburbanisierung	9
2.3	Homeoffice und hybrides Arbeiten	12
2.4	Shared Offices / Shared Spaces	13
3	Nachhaltigkeit und Ökologie	15
3.1	3 Säulen der Nachhaltigkeit	15
3.2	ESG	16
3.3	EU- Taxonomie	17
3.4	Zertifizierungssysteme	18
3.5	Nachfrage nach Green Buildings steigt	19
4	Digitalisierung	20
4.1	Nachhaltige Digitalisierung	20
4.2	PropTech	22
4.3	Künstliche Intelligenz	23
4.4	Blockchain	24
4.5	Smart-Home	26
5	Gesamtfazit	27
	Quellenverzeichnis	29

1 Globalisierung

Aus den folgenden Ausführungen lässt sich schließen, dass eine voranschreitende Globalisierung durchaus positive Effekte auf den Immobilienmarkt hat. Sie ermöglicht eine gesellschaftliche Vernetzung und erhöht damit die Anzahl potenzieller Immobilieninvestoren. Mit dem Auftreten von Grey und Black Swans verschiebt sich der Trend der Globalisierung jedoch zur Glokalisierung, da die Bedeutung regionaler und lokaler Wünsche und Bedürfnisse immer mehr in den Mittelpunkt rückt. Deshalb ist es wichtig, global zu denken und lokal zu bauen.

Mit der Globalisierung wächst auch die Zahl der internationalen Normen und Vorschriften, deren Ziel es ist, die Kriterien auf dem Immobilienmarkt (z.B. Durchführung der vereinheitlichten Messungen des Immobilienvermögens) zu standardisieren und zu harmonisieren. Dies erleichtert den Prozess bei Investition in Immobilien, beispielsweise in Bezug auf die Recherche von Kauf- oder Verkaufsbedingungen und die Finanzierung von Immobilien.

Die Verwerfungen auf dem Weltmarkt haben zu einer starken Zunahme des E-Commerce und des Online-Shoppings geführt, was sich positiv auf den Bedarf an Lagerflächen und Logistikimmobilien auswirkt.

Gebremst wird die Investitionstätigkeit allerdings durch den Anstieg der Inflation da Kreditraten ansteigen und die Kaufkraft zurückgeht. In Anbetracht der hohen Preise auf dem Immobilienmarkt und der schwierigen Bedingungen beim Kauf von Immobilien ist in den nächsten Jahren eine Instabilität auf dem Immobilienmarkt zu erwarten.

Der Megatrend Globalisierung bezieht sich auf den Prozess der Verflechtung internationaler Aktivitäten, d.h. die Vernetzung der Weltbevölkerung und der Gesellschaft im Allgemeinen. Während die internationalen Wirtschaftsbeziehungen schwankenden nationalen Interessen unterworfen sind, befinden sich Wissenschaft und Wirtschaft, Kultur und Zivilgesellschaft weltweit in einem zunehmend freien Austausch von Ideen, Talenten und Gütern. Diese Verbindungen sind vielleicht der wichtigste Antrieb für den menschlichen Fortschritt. Der Megatrend der Globalisierung ist kein neuer Trend, sondern existiert schon seit mehreren Jahrzehnten. Die Auswirkungen der globalen Interkonnektivität haben sich in den letzten Jahrzehnten als Segen für die Weltwirtschaft erwiesen: Das globale BIP stieg von 66,44 Billionen Dollar im Jahr 2010 auf 96,28 Billionen Dollar im Jahr 2021. Der geschätzte Wert für 2027 liegt bei 136,38 Billionen, was bestätigt, dass dieser Trend in Zukunft immer stärkere Auswirkungen haben wird.³

Globalisierung und Immobilien sind eng miteinander verbunden, da Investoren und Unternehmen aus dem Ausland zunehmend auf Immobilien als Kapitalanlage setzen. Unter diesem Aspekt gibt es verschiedene Vor- und Nachteile der Globalisierung. Einerseits erweitert sich der Kreis potenzieller Käufer und Verkäufer von Immobilien, andererseits steigt der Wettbewerbsdruck und der Immobilien-

³ Statista.de, 2022a

markt wird zunehmend angespannt. Aufgrund des hohen Wettbewerbs und der Schwankungen ist der Immobilienmarkt zahlreichen Umwälzungen unterworfen.

Ein konkretes Beispiel dafür ist, dass Europa inzwischen Nordamerika als größten Auslandsmarkt für koreanische Investoren im Immobilienbereich abgelöst hat. Die attraktivsten europäischen Länder für koreanische Investoren gestaffelt nach Investitionsvolumen sind Frankreich, das Vereinigte Königreich, Deutschland, Niederlande, Schweden und Belgien.⁴ Dabei macht der Bürosektor rund 75% (2019: 8,7 Milliarden Euro) und der Industriesektor rund 25% (2019: 3,1 Milliarden Euro) der Gesamtinvestitionen aus.⁵



Gründe für Investitionen in Europa sind in erster Linie die Diversifizierung des Portfolios. Der koreanische Immobilienmarkt ist

sehr homogen und erweist sich für Investoren, die diversifizieren wollen, als eher unattraktiv. Darüber hinaus sind chinesische Investitionen in ausländische Immobilien nach den Beschränkungen chinesischer Kapitalabflüsse im Jahr 2017 zurückgegangen, was die Konkurrenz für andere asiatische Investoren verringert hat.⁶

1.1 Internationalisierung

Der rasche Fortschritt der Globalisierung ist auch auf die Entwicklung zahlreicher Normen und Vorschriften zurückzuführen. Diese Normen sind für die Weiterentwicklung des Harmonisierungs- und Standardisierungsgrades im Bereich der Immobilienwirtschaft von entscheidender Bedeutung und erleichtern Investitionen in den Bereichen Immobilien, Immobilienfinanzierung, Bildungswesen und Immobilienforschung.

Wesentliche Standards in der Immobilienbranche sind die IPMS (International Property Measurement Standards), die IFRS (International Financial Reporting Standards) und die IBPDI (International Building Performance & Data Initiative). Der IPMS, der regelmäßig veröffentlicht wird, brachte in den letzten Jahren unter anderem zwei neue Standards zu Industrie- und Einzelhandelsgebäuden, den IPMS Industrial Buildings (Januar 2018) und den IPMS Retail Buildings (September 2019), heraus. Von der RICS wurden diese Standards noch nicht in die aktualisierte Ausgabe von Property Measurement aufgenommen.⁷

⁴ WKO, 2022
⁵ Engin, 2019

⁶ Bishop, 2020
⁷ Lemen, 2022

Als Quelle für weltweit vergleichbare Informationen sind die IFRS-Rechnungslegungsstandards für Regulierungsbehörden auf der ganzen Welt von wesentlicher Bedeutung. IFRS-Rechnungslegungsstandards tragen zur wirtschaftlichen Effizienz bei, indem sie Investoren helfen, weltweite Chancen und Risiken zu erkennen und dadurch die Kapitalallokation zu verbessern.⁸ Der IBPDI ist der erste globale Daten- und Leistungsstandard für Immobilien, er soll ein internationales Datenmodell für Immobilien schaffen. Diese "Single Source of Truth" bietet fortschrittliche datengestützte Einblicke, ermöglicht ein Benchmarking der Portfolio-Performance, integriert branchenspezifische KPIs und ermöglicht effektive Dekarbonisierungsstrategien.⁹



⁸ PwC, 2017, S. 2-3
⁹ IBPDI, 2022

Von Bedeutung sind darüber hinaus die Normen ISO 55000-550002 und die AMS-Standards, auf die bereits in der Advicum Immo- bilientrendstudie 2015 eingegangen wurde.

1.2 Globalisierung

Während Globalisierung die rasche Verbreitung von Produkten, Ideen und Kapital über internationale Grenzen hinweg ermöglicht, neigen Anleger/Verbraucher immer mehr zu einer lokalen Suche auf Social-Media-Sites in lokaler Sprache und in lokalen Geschäften. Während der Covid-19-Pandemie sind die Erwartungen und Anforderungen an eine zeitnahe, zuverlässige und verständliche Kommunikation exponentiell gestiegen.¹⁰

Um den Anforderungen und neuen Bedürfnissen des Marktes gerecht zu werden, ist die Globalisierung auf dem Vormarsch - ein Prozess, bei dem ein globales Produkt oder eine globale Dienstleistung, das/die weltweit entwickelt und vertrieben wird, aber auch an den Benutzer oder Verbraucher auf dem lokalen Markt angepasst ist.

Bei der Globalisierung werden die lokalen Gepflogenheiten, Bräuche und die Kultur berücksichtigt, um den regionalen Wünschen und Bedürfnissen bestmöglich gerecht zu werden. Die verstärkte Nutzung lokaler Strukturen, z.B. in der Lieferketten, stärkt auch die Widerstandsfähigkeit im Falle globaler Störungen. Lokale Produktion und Lieferung sorgen für weniger Unterbrechungen bei eingeschränktem Personen- und Warenverkehr. Ziel ist es, globale Netzwerke zu schaffen,

¹⁰ Moro, de Souza Mendonça, & de Andrade, 2022, S. 1-3

welche die Risiken einer ausschließlichen Beschaffung aus bestimmten Ländern oder Regionen verringern.¹¹ Daher gewinnt das Lokale im Rahmen der Globalisierung immer mehr an Bedeutung.



In der Immobilienbranche kann dieser Begriff auf zwei Arten interpretiert werden - global arbeiten und lokal leben, und wie Mag. Matthias Ortner bereits in einem Interview aus dem Jahr 2015 festhielt - global denken, lokal bauen. Das Globalisierungsphänomen hat die Immobilienbranche in eine interessante Lage gebracht, in der Immobilien sowohl zu globalen als auch zu lokalen Vermögenswerten geworden sind.

Da die Welt immer vernetzter wird, ebnet Entwicklungsmöglichkeiten den Weg für eine

Nachfrage über den aktuellen Standort hinaus. Investoren haben möglicherweise ein bestimmtes Grundstück oder eine bestimmte Immobilie im Ausland im Auge, wodurch die Nachfrage nach Immobilien aus geografisch weit entfernten Gebieten erhöht wird. Aus diesem Strom ausländischer Investitionen können erhebliche Auswirkungen auf lokale Wirtschaftsmaßnahmen entstehen, wie z.B. die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Senkung der Arbeitslosenquote.

1.3 Inflation

Die Inflation ist seit der letzten Immobilien-trendstudie weltweit deutlich gestiegen und ihr anhaltender Wachstumstrend hat starke Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, so dass wir dieses brennende Thema weiter beleuchten wollen.

"Betongold" - so nennt der Anleger Immobilien, denn sie sollen in Krisenzeiten Sicherheit bieten. Immobilien sind eine beliebte Anlagemöglichkeit, da sie in Zeiten der Inflation einen nachhaltigen Vermögenswert darstellen und gleichzeitig höhere Mieteinnahmen generieren können. Die während der Inflation steigenden Immobilienwerte ermöglichen den Eigentümern die steigenden Kosten abzumildern.

Dass Investitionen in Immobilien in Krisenzeiten stabil bleiben und sogar noch ansteigen, zeigen die folgenden Angaben: Die weltweiten Investitionen in Gewerbeimmobilien erreichten 2021 einen jährlichen Rekordwert

¹¹ Hayes, 2022

von 1,3 Billionen US-Dollar. Das ist ein Anstieg von 55% gegenüber 2020 und von 21% gegenüber 2019. Die globalen Investitionen stiegen auch im vierten Quartal 2021 um 54% gegenüber dem vierten Quartal des Vorjahres. Der europäische Investmentmarkt schloss das Jahr 2021 mit einem Rekordvolumen von 155 Milliarden US-Dollar pro Quartal. Das Gesamtjahresvolumen belief sich auf 423 Milliarden US-Dollar, was einem Anstieg von 28% gegenüber 2020 entspricht. Es gab einen Anstieg der Aktivität auf Unternehmensebene und bei großen Portfolios, insbesondere im Wohnungssektor und im Industriesektor.

Amerika hatte auch 2021 ein hervorragendes Jahr, da das jährliche Investitionsvolumen um 83% auf fast 775 Milliarden US-Dollar stieg. Das vierte Quartal verzeichnete ein Rekordvolumen von 301 Milliarden US-Dollar, ein Anstieg um 82% gegenüber dem vierten Quartal 2020. Der Anstieg wurde durch ein Wachstum des Investitions-volumens von Mehrfamilien-häusern um 116% vorangetrieben. Das Investitions-volumen im asiatisch-pazifischen Raum stieg im vierten Quartal im Jahresvergleich um 5% auf 42 Milliarden US-Dollar. Das Gesamtjahresvolumen von 143 Milliarden US-Dollar lag leicht unter dem Rekordwert von 146 Milliarden US-Dollar im Jahr 2017.¹²



Hingegen hat die Entwicklung des Zinssatzes eine ungünstige Auswirkung auf den Immobilienmarkt. Aufgrund des starken Inflationswachstums steigen die Zinssätze kontinuierlich an und verringern entsprechend der Kaufkraft der Verbraucher. Ein weiterer Anstieg der Zinssätze wirkt sich negativ auf den Immobilienmarkt aus, da die Immobilienpreise weiter steigen, während die Kaufkraft abnimmt - um eine Immobilie zu erwerben, wird im Vergleich zu den letzten Jahren ein deutlich höherer Geldbetrag benötigt werden. Es scheint, als sei "Betongold" eine Absicherung gegen die Inflation geworden, die nur den Wohlhabenden zur Verfügung steht.

¹² CBRE, 2022

1.4 Migration

Migration ist ein Trend, der auf globaler Ebene eine immer stärkere Rolle spielt und große Auswirkungen auf den Immobilienmarkt hat, da er die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen erhöht. Kleinere Städte in guter Anbindung an eine Großstadt mit guten Arbeitsmöglichkeiten und einem lebendigen Lebensstil werden für eine zunehmend mobile Bevölkerung immer attraktiver. Der Trend geht allerdings nach wie vor in Richtung der Ballungszentren. Migration wirkt sich somit besonders auf Verdichtungsräume und Metropolen aus.

Die weltweiten Wanderungsbewegungen beeinflussen das starke Wachstum an Mietwohnungen und den Anstieg der Immobilienpreise. Die hohe Nachfrage nach Immobilien in den suburbanen Gebieten führt zu einem großen Bedarf nach dem Ausbau und der Verbesserung der Infrastruktur. In Zukunft wird die Zahl der Zuwanderungen weiterhin zunehmen, da die Arbeitsplätze flexibler werden und die Bevölkerung immer mobiler wird. Hauptgründe für die Migration sind bessere Geschäftsmöglichkeiten und eine höhere Lebensqualität.

1.5 Nearshoring / E-Commerce

Die Covid-19-Pandemie hat weltweit zu erheblichen Unterbrechungen der Lieferketten geführt, eng gefolgt von anderen wirtschaftlichen Schocks. Die Unsicherheit, die nach wie vor in den Versorgungsketten zu spüren ist, wird durch die steigenden Energiepreise, die

rasch zunehmenden Transportkosten und die weltweiten Lieferbeschränkungen zunehmend verstärkt.



Viele Unternehmen wechseln von einem "Just-in-time"-Modell zu einem "Just-in-case"-Modell.¹³ Grund dafür sind die Lagerbestände, die beim "Just-in-time"-Modell üblicherweise sehr gering gehalten werden und bei hoher Nachfrage zu einem Zusammenbruch der Lieferketten führen. Infolge der Einschränkungen und zusätzlichen Kosten, die durch pandemiebedingte Störungen verursacht werden, aber auch zum Schutz vor künftigen Krisen, gehen die Unternehmen zu einem "Just-in-case" Ansatz über, bei dem die Produktion näher am Unternehmensstandort angesiedelt ist und mehr Lagerbestände aufgebaut werden. Infolgedessen entscheiden sich immer mehr Unternehmen für das "Nearshoring", d.h. eine Produktion von

¹³ Coppelmans, 2022

Gütern in der Nähe ihres eigenen Standorts. Ein Sektor, der eine Verlagerung in Richtung „Nearshoring“ erlebt, ist der E-Commerce Sektor.



Der E-Commerce und das Online-Shopping erreichen derzeit Rekordwerte. Im Jahr 2022 wird der Wert des E-Commerce-Marktes auf 5,72 Billionen Dollar geschätzt, was einen Anstieg von etwa 270% im Vergleich zum Jahr 2015 ausmacht.¹⁴ Aus diesem Grund sind Logistikimmobilien zunehmend gefragt, denn es gibt einen steigenden Bedarf an Lagerflächen.

Aufgrund des "Nearshoring" sind Unternehmen weitaus weniger auf den Schiffstransport von Waren angewiesen. Die Kosten für die Verschiffung eines 20-Fuß-Containers aus China nach Europa sind laut Xeneta drastisch gestiegen: von rund 2.000 US-Dollar im Jahr 2020 auf bis zu rund 14.000 US-Dollar im Jahr 2021. Seit Februar 2022 sinkt

der Preis für die Verschiffung eines Containers stetig und lag im November 2022 bei 2.684 Dollar.¹⁵ Trotz der sinkenden Containerpreise wird prognostiziert, dass bis 2025 zwischen 16% und 26% der weltweiten Produktion durch „Nearshoring“ in geografische nahegelegene Gebiete verlagert werden.¹⁶ Die aktuellen Entwicklungen in der Branche zeigen einen klaren Trend in Richtung Europa, insbesondere mit Deutschland als Produktionsstandort. Dies führt zu deutlich höheren Personalkosten, die sich wieder im Produktpreis niederschlagen. Reduziert werden hingegen der Energieverbrauch sowie der Kohlendioxidausstoß - bei weitaus geringeren Transportkosten - wenn die Waren schneller und häufiger mit der Bahn zum Endabnehmer gelangen können. Auf diese Weise kann „Nearshoring“ den Unternehmen helfen, ökologisch nachhaltig zu arbeiten und die ESG-Nachhaltigkeitsstandards zu erfüllen.

¹⁴ Statista.de, 2022b

¹⁵ XENETA, 2022

¹⁶ Coppelmans, 2022

2 Gesellschaftliche Trends

Anhand dieses Kapitels konnte ein gewisser Trend hinsichtlich der Entlastung der Ballungszentren festgestellt werden. Durch die pandemiebedingte Veränderung der Wohnvorlieben, anhaltende Homeoffice-Tendenzen und dem vermehrten Einsatz von Remote Work, erscheinen ländliche Wohnräume zunehmend attraktiver. Dies könnte Ballungszentren und größere Städte nachhaltig entlasten, da durch die Homeoffice-Thematik auch weniger Office-Fläche benötigt wird. Weiters könnte sich dies auf die Nutzungsart von Büroimmobilien auswirken, indem Unternehmen vermehrt auf Shared Office-Konzepte setzen und weniger Büroflächen einplanen.

Dennoch gehen wir derzeit nicht davon aus, dass die Urbanisierung komplett abflachen wird, da der ländliche Raum noch teilweise mit Strukturproblemen zu kämpfen hat. Allerdings ist diesbezüglich zu erkennen, dass bspw. die österreichische Bundesregierung Fördermittel in Höhe von einer Milliarde Euro bereitstellt, die für den Ausbau der Kommunikationsinfrastruktur, insbesondere im ländlichen Raum, genutzt werden können.

Abschließend kann jedoch festgestellt werden, dass ländlichere Wohngegenden zunehmend an Attraktivität, durch die genannten Argumente, gewinnen werden.

2.1 Änderung der Wohnbedürfnisse

Wohnbedürfnisse und die Veränderungen derer wurden speziell durch die Covid-19-Pandemie nochmals verstärkt und könnten sich als langfristiger Trend etablieren. Dies lässt sich auch aus diversen Studien wie bspw. der Studie der Landesbauparkasse ableiten. In jener Studie wurden 1000 deutsche

Bewohner zu ihren Wohnvorlieben bzw. veränderten Wohnvorlieben während der Pandemie befragt. Insgesamt gaben 60% der Befragten an, das eigene Zuhause umgestaltet zu haben. Dabei hat sich jeder Vierte mit der Umgestaltung des Balkons bzw. des Gartens beschäftigt und jeder Fünfte hat sich einen Homeoffice-Platz im eigenen Wohnraum eingerichtet. Außerdem verbrachten 60% der Befragten mehr Freizeit im eigenen Wohnraum und die Hälfte jener entschied sich für einen Heimaturlaub, anstatt ins Ausland zu verreisen. Des Weiteren musste ein Drittel der Probanden die eigenen Kinder von zu Hause aus betreuen. Folglich wurde auch die Thematik Umzug und die Präferenzen eines zukünftigen Wohnwechsels thematisiert. Die Ergebnisse der Befragung weisen darauf hin, dass sich die Wohnpräferenzen infolge der Pandemie verschieben könnten. Insgesamt gaben 34% der Befragten an, dass sie bei einem Wohnwechsel verstärkt auf Garten und/oder Balkon achten werden. Weitere 23% verlangen nach einem zusätzlichen Zimmer (im Vergleich zu der derzeitigen Zimmeranzahl) und 17% eine schnellere Internetverbindung sowie der Möglichkeit zu mehr Selbstversorgung. Außerdem gaben 15% an, dass sie sich in Zukunft eine bessere Nachbarschaft und einen Wohnort außerhalb der Ballungszentren wünschen.

Als interessant erwiesen sich zudem die Umfrageergebnisse hinsichtlich der Unterscheidung zwischen Mietern und Eigentümern. Demnach schätzten 40% der Mieter (im Ver-

gleich zu 23% der Eigentümer) ihre Wohnsituation während der Pandemie als nicht optimal ein. Jeder zehnte Mieter gab an, am liebsten demnächst umzuziehen (bei Eigentümern nur jeder fünfzigste). Letztendlich stieg bei 30% der Mieter der Wunsch, eine eigene Immobilie zu erwerben.¹⁷



Der genannte Trend bezüglich Änderung der Wohnbedürfnisse, konnte auch durch eine großangelegte Umfrage durch das Ifo-Institut im Mai 2021 bestätigt werden. Dabei wurden 18.000 Bewohner aus Deutschland, welche in urbanen, suburbanen und ruralen Gebieten leben, zu ihren aktuellen Wohnortpräferenzen befragt. Insgesamt planen 13% der Großstadtbewohner, ihre Stadt innerhalb der kommenden zwölf Monate zu verlassen. Demgegenüber ist die Umzugsbereitschaft

der Probanden aus suburbanen oder ruralen Gebieten signifikant geringer als die der Großstadtbewohner. Weiters geben 46% der Befragten an, dass die kurzfristigen Umzugspläne durch die derzeitige Pandemie stark beeinflusst wurden. 38% der umzugswilligen Großstadtbewohner wollen in kleinere Großstädte (100.000 bis 500.000 Einwohner) ziehen und 30% in das Umland einer Großstadt.¹⁸

2.2 Trend Suburbanisierung

Kommt es nun zu einer regelrechten „Stadtflucht“, welche in Fachkreisen auch Suburbanisierung genannt wird? Unter Suburbanisierung versteht man grundsätzlich die Verlagerung der Bevölkerung aus zentralen städtischen Gebieten in Vorstädte und weniger bevölkerte Gebiete.

Diverse Experten und Forschungsinstitute sahen jenen Trend bereits vor der Covid-19-Pandemie als präsent und gehen davon aus, dass dies durch die anhaltende Corona Thematik beschleunigt wird. Hauptgrund hierfür sind insbesondere die explosiv gestiegenen Preise in den Städten, die bereits in der Vergangenheit zu Zuzügen in günstigere Vororte führte.¹⁹

Eine Umfrage des Hamburger Proptech-Start-Up Hausgold, welche die Meinung von 2.500 deutschen Maklern und Immobilienexperten einholte, lässt zukünftig einen Anstieg von Immobilienpreisen in ländlichen Gegenden erwarten. Die Befragten waren sich einig,

¹⁷ LBS Research, 2020

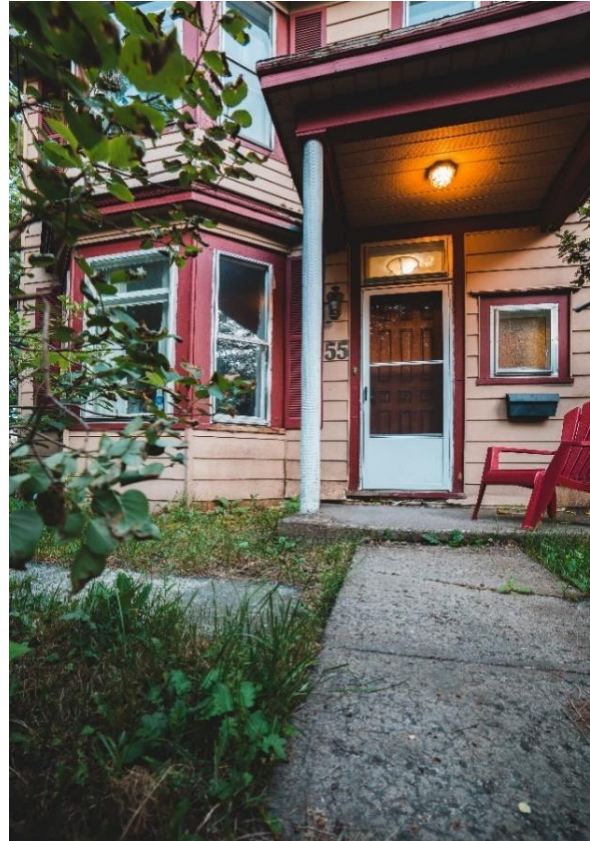
¹⁸ Dolls & Mehles, 2021, S.27

¹⁹ Niggehoff, 2021

dass die größten Preissprünge in weniger urbanen und strukturstarke Gebieten zu erwarten sind. Jene These wurde ebenfalls von Immobilienexperten, welche selbst ausschließlich in Metropolen tätig sind, bestätigt.²⁰ Dieser Trend soll insbesondere durch die die Altersgruppe der 25- bis 49-Jährigen vorangetrieben werden. Jene Altersgruppe befindet sich zudem meist in der Familiengründung und sehnt sich daher nach mehr Raum und Platz in weniger besiedelten Gebieten.²¹

Das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung hat im Rahmen einer Erhebung der Statistischen Ämter des Bundes Statistiken zu Wanderungssalden (Differenz von Zu- und Fortwanderung) im Zeitraum von 2008 bis 2020 publiziert. Zwischen 2008 und 2010 gab es in zwei von drei Kleinstädten und Dörfern Abwanderungen. Je kleiner die Ortschaft, desto ausgeprägter war der Wegzug. Hingegen konnten Großstädte und Orte in Ballungsräumen ein stetes Wachstum verzeichnen. Betrachtet man nun den Zeitraum zwischen 2018 und 2020 hat sich jener Trend deutlich umgekehrt. Der Zuzug in deutsche Großstädte ist im Corona-Jahr 2020 um mehr als 8% zurückgegangen. In knapp zwei Drittel der Landgemeinden nahm die Bevölkerung im genannten Zeitraum zu. Großstädte haben nach wie vor ein Wachstum zu verzeichnen, jedoch fällt dieses verhältnismäßig geringer aus (hauptsächlicher Zuwachs durch Zuzug von Menschen aus dem Ausland –

siehe dazu Kapitel 1.4). Ohne jene wären demnach keine „Zuwanderungsgewinne“ zu verzeichnen. Der genannte Trend konnte bereits 2017 beobachtet werden und wurde durch die Pandemie nur noch weiter verstärkt.²²



Ein ähnlicher Trend ist ebenfalls in den USA zu beobachten. Eine Analyse anonymisierter Smartphone-Standortdaten ergab, dass Hunderttausende von Einwohnern New York City verließen, als die Covid-19-Pandemie ausbrach. Etwa 5% der Einwohner - oder rund 420.000 Menschen - wanderten zwischen dem 1. März und dem 1. Mai 2020 ab.

Daneben kann auf eine Umfrage des Pew Research Lab im Juni 2020 verwiesen werden, in welcher knapp 10.000 Erwachsene

²⁰ cashonline, 2022

²¹ Selhorst, 2021

²² Ahne, 2022

US-Einwohner zu ihren Abwanderungsgründe befragt wurden. Jeder fünfte Erwachsene in den USA (22%) gibt an, dass er entweder aufgrund der Pandemie seinen Wohnsitz gewechselt hat oder jemanden kennt, der dies getan hat. 3% der Befragten geben an, dass sie selbst aufgrund der Covid-19-Pandemie dauerhaft oder vorübergehend umgezogen sind.²³



Wie die Auswertungsergebnisse oben erwähnter Befragungen zeigen, hat auch in den USA die Covid-19-Pandemie den sich bereits abzeichnenden Suburbanisierungstrend deutlich beschleunigt. Schon vor der Covid-19-Pandemie übertraf die Nachfrage nach Büroflächen in den Vororten der USA die Nachfrage in den Central Business Districts.²⁴

Obwohl sich derzeit speziell in Österreich ein Trend zur Suburbanisierung abzeichnet, hat der ländliche Raum teilweise noch mit Strukturproblemen, insbesondere hinsichtlich 5G Breitband-Internet, zu kämpfen.

Daher fördert die österreichische Bundesregierung den Breitbandausbau auf dem Land und in suburbanen Gebieten. Bereits 2015 wurde mit der Initiative Breitband Austria 2020 österreichweit die sogenannte erste Breitbandmilliarde zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um eine Milliarde Euro an Fördermitteln, die für den Ausbau der Kommunikationsinfrastruktur, insbesondere im ländlichen Raum, genutzt werden soll. Diese finanzielle Unterstützung ermöglicht es Telekommunikationsunternehmen, ländliche Regionen rentabel mit schnellem Internet zu versorgen. Mit dem Ausbau verbessert sich sowohl der Mobilfunknetz- als auch der Festnetzbereich. Österreich soll sich damit zu einer der führenden Digitalnationen innerhalb der Europäischen Union entwickeln und seine Vorreiterrolle bei der Breitbandversorgung stärker ausbauen. Ziel ist es, bis zum Jahr 2030 in Österreich flächendeckend eine Versorgung mit festen und mobilen Gigabit-Anschlüssen zu gewährleisten.²⁵

Vor diesem Hintergrund geht das Telekommunikationsunternehmen Magenta ein Joint Venture mit dem französischen Investor Meridiam ein. Das Joint Venture soll bis 2030 eine Milliarde Euro in den Ausbau von mehr

²³ Bisoninterest, 2020

²⁴ Bongolan, 2020

²⁵ BMF.at, 2022

als 650.000 neuen Highspeed-Internetanschlüssen für Haushalte und Betriebe investieren. Der Ausbau des Glasfasernetzes beschränkt sich nicht auf Ballungsräume und deckt ebenfalls den ländlichen Raum ab.²⁶

2.3 Homeoffice und hybrides Arbeiten

Dank Digitalisierung, Glasfaseranschlüssen und einer veränderten Unternehmenskultur, zu der mobiles Arbeiten gehört, werden Gegenden als Wohnraum attraktiver, die in Vergangenheit zu abgelegenen für das tägliche Pendeln gewesen wären.



Das Arbeitsmodell Homeoffice oder hybrides Arbeiten ist jedoch nicht vollkommen neuartig. Der Umstand der Covid-19-Pandemie hat die Digitalisierung und Verbreitung flexibler

Arbeitsmodelle jedoch nicht unwesentlich beschleunigt. Laut einer Umfrage unter Fach- und Führungskräften im Jahr 2020, gaben mehr als die Hälfte der Befragten an, die örtliche und zeitliche Flexibilität der Arbeit verstärkte sich aufgrund der Pandemie.²⁷

Arbeiteten früher vornehmlich Angestellte aus dem IT-Bereich oder aus innovativ geführten Unternehmen im Homeoffice, bieten heute Unternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen das Arbeiten von zu Hause aus an. Zwar führt gewiss auch der Fortschritt der Digitalisierung zu mehr Aufgeschlossenheit dem Homeoffice gegenüber, jedoch beschleunigte die Pandemie gezwungenermaßen diesen Vorgang und zwang viele Unternehmen quasi über Nacht den MitarbeiterInnen die notwendige digitale Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.

43% der in einer im Jahr 2021 durchgeführten Umfrage befragten ÖsterreicherInnen gaben bekannt, davon auszugehen, Homeoffice bleibe auch in Zukunft im Arbeitsalltag integriert.²⁸ Insbesondere die Work-Life-Balance spielt für immer mehr junge Erwachsene bei der Wahl ihres Arbeitgebers eine erhebliche Rolle. Die wenigsten können sich vorstellen, nur mehr ausschließlich im Büro zu arbeiten.²⁹

Seit der Pandemie hat sich die Homeoffice-Nutzung drastisch erhöht. Waren es vor der Pandemie noch etwa 4% der Beschäftigten in Deutschland die von zu Hause aus arbeiteten, erhöhte sich die Anzahl im April 2020 auf

²⁶ DiePresse, 2022
²⁷ Statista.de, 2021a

²⁸ Statista.de, 2021b
²⁹ DerStandard, 2021

knapp 30%. Ende Januar 2021 arbeitete aufgrund hoher Corona-Infektionszahlen wieder knapp ein Viertel der Erwerbstätigen ausschließlich oder überwiegend im Homeoffice.³⁰

Global angelegte Studien gehen davon aus, dass die weltweite Homeoffice-Nutzung in der Zukunft langfristig um die 25-30% ausmachen wird. Festgestellt wurde weiters, dass derzeit weltweit 16% der Unternehmen vollständig remote arbeiten. Etwa 62% der ArbeitnehmerInnen zwischen 22 und 65 Jahren angeben, zumindest gelegentlich aus der Ferne zu arbeiten.³¹

In den USA werden schätzungsweise derzeit dreimal so viele beruflichen Tätigkeiten (im Vergleich zu 2020) von zu Hause aus ausgeführt werden.³²



³⁰ Statista.de, 2022

³¹ Apollotechnical, 2022

³² Yogiaman, 2022

Die globale Microsoft Teams Nutzung erreicht derzeit einen Höchststand von bis zu 145 Millionen UserInnen pro Tag.³³

Der Digitalisierungsboom sowie die Anforderungen der Gen Z werden jenen Trend noch weiter antreiben. Es wird für Unternehmen immer essenzieller den MitarbeiterInnen flexiblere Arbeitsmodelle anbieten zu können. Bei idealer Umsetzung eines hybriden Arbeitsmodells können ArbeitgeberInnen sowie ArbeitnehmerInnen von dieser Entwicklung profitieren. Es ermöglicht ArbeitgeberInnen, talentierte MitarbeiterInnen einzustellen, ohne zusätzliche Investitionen in Büroräume zu tätigen oder anderen Gemeinkosten tragen zu müssen. ArbeitnehmerInnen bietet das Arbeitsmodell Vorteile wie Flexibilität und ortsunabhängiges Arbeiten.³⁴

2.4 Shared Offices / Shared Spaces

Das Homeoffice oder hybride Arbeitsmodelle werden wohl auch Post-Corona gängig Anwendung finden. Beispielsweise wird Desk-Sharing vermehrt Einzug in den Büroalltag erhalten und flächenmäßig kleinere Büroflächen angemietet werden, um die Mietkosten reduzieren zu können. In diesem Modell würden ArbeitnehmerInnen über keinen fixen Arbeitsplatz verfügen, sondern je nach Verfügbarkeit flexibel einen Platz wählen.

Eine weitere denkbare Variante im Umgang mit bereits vorhandenen Büroflächen, welche beispielweise langfristig angemietet wurde,

³³ Statista.com, 2022a

³⁴ Apollotechnical, 2022

wäre eine Untervermietung eines Teils der Fläche. So könnten Unternehmen, die kurzfristig Büroräumlichkeiten benötigen, voll ausgestattete Arbeitsplätze zeitnah zur Verfügung haben und davon profitieren. Besonders schnell wachsenden Start-Ups machen von dieser Variante gebrauch.³⁵



Laut BVCS (Bundesverband Coworking Spaces Deutschland) hat sich die Nachfrage nach Coworking-Spaces innerhalb von zwei Jahren vervierfacht. Gab es 2018 deutschlandweit noch rund 300 Coworking-Spaces, so stieg die Zahl 2020 bereits auf rund 1300 Coworking-Spaces.³⁶ Namhafte Unternehmen wie beispielsweise Accenture, Amway, Coca-Cola, Ericsson, PwC, Sprint, State Farm und Twitter setzen bereits vermehrt auf

das Konzept von Coworking oder Shared Offices.³⁷

Eine großangelegte Studie des Beratungsunternehmens Ernst & Young, welche Expertenmeinungen von Top Immobilieninvestoren abfragt, kam zu dem Ergebnis, dass nur rund 50% der Befragten Interesse zeigen, weiterhin in Büroliegenschaften zu investieren. Ein Jahr zuvor gaben noch 70% der Befragten an in jene Asset-Klasse investieren zu wollen.³⁸ Dementsprechend kann sich der Büovermietungsmarkt nur schleppend erholen. Die Mietpreise bleiben zwar trotz ansteigendem Leerstand stabil, dies kann sich jedoch schnell ändern, sollte sich das Homeoffice langfristig etablieren. Experten sind sich deswegen derzeit uneinig, ob institutionellen Immobilieninvestoren, die traditionell stark in Büroobjekte investieren auf andere Nutzungsarten umschwenken.³⁹

³⁵ Zoidl, 2021

³⁶ Immobilien-hamacher.de, 2020

³⁷ Nutriion.net, 2017

³⁸ EY, 2022

³⁹ Immobilien Redaktion.com, 2021

3 Nachhaltigkeit und Ökologie

Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft wird zunehmend zu einem der wichtigsten Trends, der die Branche zukünftig wesentlich beeinflussen wird. Definition hinsichtlich Nachhaltigkeitsaspekten drehen sich um Begrifflichkeiten wie „3 Säulen der Nachhaltigkeit“, „ESG“ und die mehrfach erwähnte EU-Taxonomie. Die EU-Taxonomie und diverse Offenlegungsverordnungen sollen zukünftig Kriterien für Klassifikationen von Immobilienfonds, Gebäude etc. vorschreiben, um den ESG-Anforderungen gerecht zu werden. Weiters kann ein erheblicher Anstieg von Nachhaltigkeitszertifizierungen und ein starker Anstieg der Nachfrage nach Green Buildings festgestellt werden. Aufgrund dessen steht die Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren und Jahrzehnten vor der Herausforderung den Aspekten der zunehmend geforderten Nachhaltigkeit, ausgehend von Regulatorik und Investoren, gerecht zu werden.

Doch wie lassen sich nun nachhaltige Aspekte in der Immobilienbranche messbar machen?

Auch die Digitalisierung wird in Zukunft Gebäude und Immobilienkonzepte verändern. Ob Buchungssysteme für Büroräume, intelligente Gebäudeleittechnik oder vernetzte Mobilitätsangebote: Die Funktionsbereiche digitaler Anwendungen reichen von betrieblichen Optimierungsprozessen mittels ERP-Systemen über intelligente Gebäudetechnik bis hin zur verstärkten Serviceorientierung durch Pay-per-Use-Modelle oder plug & play-fähige Infrastrukturkomponenten.

Um die Ziele der EU-Taxonomie und die Reduktion der Emissionen im Immobilien-sektor zu erreichen, müssen zukünftig ESG-Kriterien für Projektentwicklungen sowie in der Portfolio- und Bestandssteuerung transparenter gestaltet werden. Einen ersten Schritt bildet die Schaffung von Transparenz betreffend Verbrauchsdaten des Immobilienbestandes bzw. der geplanten Immobilienprojekte sowie eine Analyse und Bewertung im Hinblick auf die Konformität der regulatorischen Anforderungen.

Laut dem CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) werden 40% des weltweiten Carbon Footprints durch Immobilien verursacht⁴⁰. Dennoch werden nur 1% der Gebäude jährlich hinsichtlich Energieeffizienz modernisiert.

Nachhaltige Lösungsansätze liegen derzeit in fast allen Branchen im Trend – dieser Macht somit auch nicht Halt vor der Real-Estate-Industrie, da wie erwähnt, die Branche einer der wesentlichen CO₂-Emittenten darstellt. Deshalb steigt der Druck der Öffentlichkeit, der Investoren und der Politik, um die Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche voranzutreiben.⁴¹

3.1 3 Säulen der Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ein heutzutage vielseitiger eingesetzter Begriff, wird in der Immobilienwirtschaft vor allem durch die 3 Säulen der Nachhaltigkeit (Ökologie – Ökonomie – Soziales) beschrieben.⁴²

⁴⁰ CRREM, 2020

⁴¹ Pwc, o.J.

⁴² ÖGNI, o.J.

Ökologische Nachhaltigkeit fokussiert sich auf den Erhalt der Umwelt und den natürlichen Einsatz von Ressourcen. Maßnahmen und Beispiele sind folgende:

- Verringerung des CO2-Ausstoßes
- Einsatz erneuerbarer Energien zur Versorgung von Immobilien
- Stromsparpotenziale
- Reduzierung des Einsatzes von giftigen oder gesundheitsschädlichen Stoffen
- Schutz der Artenvielfalt in der Flora und Fauna
- Schutz von natürlichen Räumen und der Umwelt
- Hinterfragen des eigenen Konsumverhaltens; Vermeiden der Verschwendung von natürlichen Ressourcen; Bevorzugung regionaler und ökologischer Produkte⁴³

Ökonomische Nachhaltigkeit fokussiert sich auf den wirtschaftlich sinnvollen Betrieb von Gebäude und eine gesamtheitliche Betrachtung des gesamten Lebenszyklus. Maßnahmen und Beispiele sind folgende:

- Entwicklung von Produkten/Gebäuden mit langen Lebenszyklen
- Förderung des fairen Handels
- Übernahme von ökologischer Verantwortung, etwa durch die Schonung natürlicher Ressourcen
- Schaffung von guten und fairen Arbeitsbedingungen, auch in globalen Produktionsstätten

Soziale Nachhaltigkeit fokussiert sich auf die NutzerInnen eines Gebäudes und das Wohlbefinden der Menschen. Maßnahmen und Beispiele sind folgende:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und einem lebenswerten Quartier
- Zugang zu sauberem Wasser
- Barrierefreiheit, visueller- und akustischer Komfort, Einflussnahme der NutzerInnen, Sicherheitsempfinden und Mobilitätsthemen⁴⁴



3.2 ESG

Neben den 3 Säulen der Nachhaltigkeit, wird derzeit der Begriff ESG in der Immobilienwirtschaft rund um die Thematik Nachhaltigkeit forciert.

ESG steht für Environmental Social Governance wobei die Begriffe wie folgt auszulegen sind: Environmental (Umwelt) behandelt die

⁴³ nyoo-by-instone.de, 2021

⁴⁴ nyoo-by-instone.de, 2021

Faktoren Klima, Ressourcen oder Artenvielfalt. Social (Soziales) umfasst Themen wie bspw. Mitarbeitende, Nutzungskomfort, Sicherheit und Gesundheit. Governance (Unternehmensführung) umfasst Themen wie bspw. Risiko- und Reputationsmanagement, Aufsichtsstrukturen, Compliance und Korruption. Problem ist jedoch, dass die Begrifflichkeit ESG nicht einheitlich verwendet wird und jedes Unternehmen / jede Ratingagentur einen eigenen Erfüllungsgrad proklamiert und es so keinen weltweiten oder europäischen Standard zur Erfüllung der ESG-Kriterien gibt.⁴⁵



3.3 EU-Taxonomie

Die Erfüllung der ESG-Kriterien soll sich jedoch durch die EU-Taxonomie grundlegend ändern. Mit Verabschiedung des Pariser

Klimaabkommens 2015 und den UN-Klimazielen soll ein Fundament für die umfangreiche Berücksichtigung von Umweltschutz, gesellschaftlichen Aspekten und Unternehmensführung in unserem Wirtschaftssystem gelegt werden.⁴⁶

Durch die EU-Taxonomie und Offenlegungsverordnung sollen verbindliche Kriterien/Klassifikationen für Immobilienfonds, welche sich als Grün und ESG konform/nachhaltig bezeichnen, entstehen.⁴⁷

Jene genannten Ziele bis 2050 umgesetzt und zukünftig Kapitalströme in nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gelenkt werden. In diesem Rahmen sollen Wirtschaftstätigkeiten zu einem oder mehreren der folgenden 6 definierten Umweltzielen beitragen:

- Klimaschutz
- Anpassung an den Klimawandel
- Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Die Quantifizierungen zu den jeweiligen Aspekten wurden anhand industriespezifischer bzw. technischen Bewertungskriterien 2020 sowie 2021 publiziert und sind ab 2022 bzw. 2023 anzuwenden.⁴⁸

⁴⁵ BNP, 2021

⁴⁶ PWC, 2021

⁴⁷ BNP, 2021

⁴⁸ PWC, 2021

Jedoch sollen die Nachhaltigkeitskriterien in der Immobilienwirtschaft, nicht nur für eine bestimmte Lebenszyklusphase geltend sein, sondern vielmehr über alle Phasen wie bspw. Planung, Bau und Betrieb angewandt werden.

Deshalb sollten früh eintretende Kosten für Umrüstungen und Sanierungen im Laufe des Gebäudelebenszyklus vermieden werden. Nachhaltiges Gebäudemanagement ist als fortlaufender und ganzheitlicher Prozess zu verstehen.⁴⁹

3.4 Zertifizierungssysteme

Vor dem Hintergrund der EU-Taxonomie, werden Zertifizierungssysteme in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Derzeit existieren verschiedene Zertifikate, die die Nachhaltigkeit eines Gebäudes bescheinigen, wie das "Leadership in Energy and Environmental Design" (LEED) oder das "Building Research Establishment Environmental Assessment Method" (BREEAM). LEED gilt als weltweit am häufigsten verwendete Bewertungssystem für Green Buildings.

Deutschlandweit hat allerdings das Zertifizierungssystem der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit einem Marktanteil von 64% die Marktführerschaft inne.⁵⁰ Wie bereits erwähnt erzielen derzeit Zertifikate wie DGNB, BREEAM oder LEED im Zuge der genannten Taxonomie und ESG-Thematiken einen starken Bedeutungszuwachs.

Während bis 2013 lediglich 550 Gebäude zertifiziert wurden, stieg die Anzahl 2021 bereits auf 2.600 an – was ein Wachstum von rund 250 Gebäuden pro Jahr wiedergibt.⁵¹



Auch in den USA stieg die Zahl der LEED-zertifizierten Projekte von 296 Zertifizierungen im Jahr 2006 auf über 67.200 im Jahr 2018.⁵²

Problematisch ist derzeit jedoch noch die Vergleichbarkeit der genannten Zertifizierungen. Deshalb ist auf dem Weg zu mehr Standardisierung, Benchmarking und Transparenz eine einheitliche Begrifflichkeit für Green Buildings und eine praktische Umsetzung der Kriterien essenziell.

⁴⁹ PWC, 2021

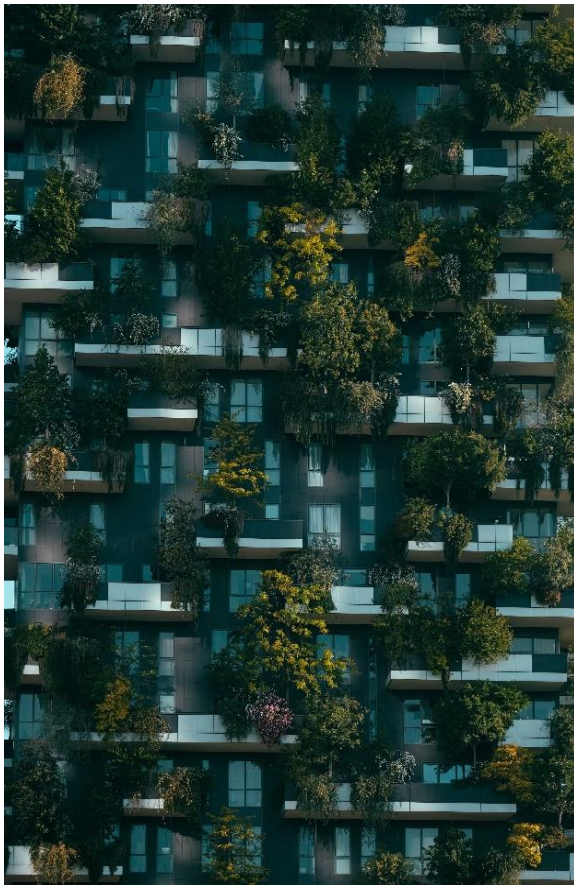
⁵⁰ Statista.com, 2022b

⁵¹ BNP, 2022

⁵² Statista.com, 2022c

3.5 Nachfrage nach Green Buildings steigt

Green Buildings (Gebäude, welche sich durch eine Ressourceneffizienz in den Bereichen Energie, Wasser und Material auszeichnen und somit eine schädliche Auswirkung auf Gesundheit und Umwelt reduzieren) bilden bereits seit einigen Jahren einen wesentlichen Bestandteil des deutschen Investmentmarktes für Gewerbeimmobilien. Bei Einzeldeals beläuft sich das Transaktionsvolumen auf rund 11,6 Milliarden Euro und macht damit etwa 22,6% des im Jahr 2019 gesamten Marktvolumens auf. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Steigerung von 15%.



Unter den institutionellen Investoren halten die Pensionskassen mit 69% den höchsten Anteil an Green-Building-Investments, gefolgt von Staatsfonds (52%) und Versicherungen (49%). Auch bei Fonds und Banken macht der Anteil der Green Buildings inzwischen knapp ein Viertel aller Investments aus.⁵³

Weitere globale Studien gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Green Buildings in den kommenden Jahren noch spürbar ansteigen wird und der Markt für Green Buildings voraussichtlich zu den am schnellsten wachsenden Branchen weltweit gehören wird.⁵⁴

Lag das globale Marktvolumen für energieeffiziente Gebäude im Jahr 2020 noch bei rund 216 Milliarden Euro, soll sich das Volumen Prognosen und Studien folgend bis 2030 fast verdreifachen und auf rund 611 Milliarden Euro anwachsen.⁵⁵

Der Green-Bond-Markt konnte in den vergangenen Jahren ein stetiges Wachstum verzeichnen. Seit 2016 hat sich das Transaktionsvolumen verdreifacht. Im weltweiten Vergleich erreichte Deutschland 2020 mit einem Neuemissionsvolumen 40,2 Milliarden US-Dollar hinter den USA (51,1 Milliarden US-Dollar) erstmals den zweiten Platz. Für das Jahr 2022 wird ein neuer Rekordwert an weltweiten Neuemissionen von Green Bonds in Höhe von rund 375 Milliarden US-Dollar erwartet.⁵⁶ Die Zahlen verdeutlichen, dass der Nachhaltigkeitsaspekt für Investoren eine immer wichtigere Rolle spielt.

⁵³ Haufe.de, 2021

⁵⁴ Statista.com, 2022c

⁵⁵ Statista.com, 2022c

⁵⁶ Haufe.de, 2021

4 Digitalisierung

Der Bedarf an der Einführung digitaler Technologien steigt rasch an. Daher ist eine angemessene und langfristige Umsetzung der digitalen Transformation des Unternehmens sehr wichtig. Damit die digitale Transformation stabil und nachhaltig verläuft, ist es notwendig, eine Digitalisierungsstrategie zu entwickeln, die Belegschaft auf die Veränderungen vorzubereiten und den Bedarf an neuen Kompetenzen im Unternehmen zu decken, innovative Technologien zu implementieren, in Prozessoptimierung und -automatisierung zu investieren usw. Die Verknüpfung von KI, Blockchain, und Smart Home bietet auch Lösungen für eine schnelle Digitalisierung und Optimierung der Prozesse von Unternehmen. Aufgrund der wachsenden Anforderungen an Transparenz, Messbarkeit und Daten hat der Druck, ESG-Ziele zu erreichen, die starke Entwicklung von PropTech Unternehmen und KI-Lösungen beeinflusst. Mit PropTech können Unternehmen ihre ESG-Daten sammeln und sich ein umfassendes Leistungsspektrum der Anlagen verschaffen, um auf dieser Basis Maßnahmenpläne zu entwickeln und die Energieeffizienz zu verbessern. Die Digitalisierung wird daher zukünftig einen entscheidenden Wettbewerbsfaktor darstellen, um schlussendlich die Anforderung der Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Der Digitalisierungsprozess schreitet immer schneller voran und findet in allen gesellschaftlichen, privaten und wirtschaftlichen Bereichen sowie Lebenswelten statt. Im Vergleich zu anderen Branchen wie dem Bankwesen, dem Einzelhandel und dem Gesundheitswesen hat die Immobilienbranche die Digitalisierung erst sehr spät für sich entdeckt.

Der Wandel, der sich in der Immobilienwirtschaft durch die Entwicklung digitaler Technologien vollzieht, fällt in den Bereich der digitalen Transformation, die heute weltweit alle Branchen erfasst. Die digitale Transformation wird durch den Bedarf an höherer Effizienz, Kostenreduzierung und verbesserter Entscheidungsfindung angetrieben, die den Unternehmen helfen, flexibler zu werden und bessere Kundenerfahrungen und -zufriedenheit zu liefern.⁵⁷

4.1 Nachhaltige Digitalisierung

Nachhaltigkeit und Digitalisierung sind zwei treibende Megatrends unserer Zeit, die zusammen ökologische, soziale und wirtschaftliche Vorteile für Unternehmen verschaffen können. Dabei können digitale Lösungen in vielfältiger Weise zu einer höheren nachhaltigen Entwicklung beitragen: als smarte Technologien in den Gebäuden - intelligente Stromzähler, intelligente Sensoren für die Heizungs- und Lüftungstechnik sowie Tools für den effizienten Einsatz von Wärmepumpen. Dies sind nur einige der Werkzeuge zur Steigerung der Effizienz der Gebäude, zur Optimierung von den Prozessen im Immobilienmanagement und / oder zur Datenanalyse.⁵⁸

In einer repräsentativen Umfrage hat das unabhängige Marktforschungsinstitut Produkt + Markt GmbH & Co. KG im Auftrag von nachhaltig.digital 500 Entscheider in kleinen und

⁵⁷ Itani, 2022

⁵⁸ ÖGNI, 2022, S.2

mittleren Unternehmen in Deutschland befragt. Ziel der Umfrage war es, aufzuzeigen, inwieweit digitale Technologien in den Unternehmen eingesetzt werden, welche Chancen und Risiken in Bezug auf Nachhaltigkeit und Digitalisierung identifiziert wurden und wo es Bedarf oder Hindernisse im Transformationsprozess gibt.



Die meisten der befragten Geschäftsführer schätzen den Digitalisierungsgrad im eigenen Unternehmen als durchschnittlich (38%) bis hoch (43%) ein. Darüber hinaus sehen 76% der mittelständischen Unternehmen - also der traditionelle Mittelstand - in der Digitalisierung auch eine Chance für die Nachhaltigkeit, während nur 53% der Kleinstunternehmen diese Ansicht teilen.⁵⁹

Insbesondere wird das Potenzial in einer effizienteren Ressourcennutzung (72%) und einem geringeren Energieverbrauch (52%) gesehen. Auch ein besserer Zugang zu Wissen und transparentere Lieferketten werden er-

wähnt und den entsprechenden Nachhaltigkeitsaspekten zugeordnet. Als Hindernisse für den Einsatz digitaler Technologien werden Wissen (67%), Inspiration durch Praxisbeispiele (65%), Lösungsansätze (65%) und fehlende Vernetzung sowie Austausch mit anderen Akteuren (58%) erwähnt.⁶⁰

Nachhaltigkeit sollte in der Immobilienwirtschaft weiterhin gefördert werden und gleichzeitig sollte die Digitalisierung operationalisiert werden, um die Verbesserungen spürbar zu machen und weiter zu skalieren. Ohne Digitalisierung sind signifikante Verbesserungen im Bereich der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft kaum vorstellbar. Die Synergie zwischen Digitalisierung und Nachhaltigkeit funktioniert nur, wenn entsprechende Daten zur Verfügung stehen und Nachhaltigkeit messbar und damit erfassbar und verständlich ist. Um die ESG-Maßnahmen sichtbar zu machen, sind transparente Daten erforderlich.⁶¹ Mithilfe digitaler Tools können Reporting- und Controllingprozesse automatisiert und Verbrauchsdaten einfach erfasst werden. Property Manager, Anleger oder Mieter können die erworbenen Kenntnisse in zukünftige Entscheidungsprozesse miteinbeziehen. Aufgrund gesetzlicher Vorschriften für den Klimaschutz sind Immobilieneigentümer verpflichtet, den Energieverbrauch ihrer Objekte sukzessive zu senken. Die Digitalisierung wird die Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren grundlegend verändern und ist entscheidend für den Kampf gegen

⁵⁹ nachhaltig.digital, 2020, S. 5- 6

⁶⁰ nachhaltig.digital, 2020, S. 6

⁶¹ ÖGNI, 2022, S.11-13

den Klimawandel, d.h. die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz.



4.2 PropTech

Mit den ESG-Zielen ist der Bedarf an Transparenz, Messbarkeit und Daten gestiegen. Zunehmend strengere und umfangreichere Vorschriften auf dem Immobilienmarkt führten zu einer rasanten Entwicklung von PropTech, d.h. Immobilientechnologie in Unternehmen. PropTech bezieht sich auf die Entwicklung digitaler Angebote für den gesamten Lebenszyklus von Immobilien, d. h. die Optimierung der Art und Weise, wie Menschen Immobilien kaufen, recherchieren, verkaufen und verwalten.



Die PropTech-Datenmanagementsoftware extrahiert verschiedene Arten von Daten und wandelt sie in einen einzigen Speichercontainer, z.B. eine Datenbank, um. Damit können Unternehmen ihre ESG-Daten sammeln und sich einen Überblick über die Leistung ihrer Immobilien verschaffen, um darauf basierend Aktionspläne zu erstellen und die Energieeffizienz zu erhöhen. Immobilieneigentümer und Anleger können diese Daten nutzen, um die Performance und Einhaltung der Compliance der ESG-Ziele zu dokumentieren. Laut einer KPMG-Studie über Innovationen auf dem Immobilienmarkt haben bereits 60% der weltweiten Anleger ESG-Kriterien in ihre Investitionsstrategie aufgenommen. Dies bezieht sich auf umweltfreundliche Baumaterialien, transparente Entscheidungsprozesse

und eine verantwortungsvolle Auswahl von Mietern und Dienstleistern.

Bereits im Jahr 2021 beliefen sich die weltweiten Risikokapitalinvestitionen in PropTechs auf 24 Milliarden Euro.⁶² Die höchste Anzahl an PropTech-Unternehmen befindet sich in Europa, mit rund 3.220 Unternehmen,⁶³ davon ca. 520 in der DACH-Region.⁶⁴ Im August 2022 lag die Anzahl an PropTech-Unternehmen in den Vereinigten Staaten bei 2.230 und in Asien bei 550.⁶⁵ Obwohl Europa die meisten PropTech-Unternehmen zu verzeichnen hat, wurde bisher kein Startup mit einem Wert von einer Milliarde US-Dollar bewertet („Unicorn“). PropTechs in Asien und den Vereinigten Staaten gehören schon lange zum exklusiven Kreis der sogenannten "Unicorns". . Insbesondere liegt das Problem darin, dass jedes Land seine eigene Kultur, Sprache, sein eigenes Rechtssystem und seine eigenen Branchenstandards hat, was die Skalierung von Geschäftsmodellen erschwert. Außerdem ist die PropTech-Branche in Europa im Vergleich zu den USA und Asien etwas später gestartet. In Europa wird eine starke Digitalisierungsdynamik erwartet, so dass das erste PropTech-Unicorn in Europa nur eine Frage der Zeit ist.⁶⁶

Die populärsten technologischen Trends, die sich in der PropTech-Industrie entwickeln, sind Virtual Reality (VR), Augmented Reality (AR), Blockchain und künstliche Intelligenz (KI). Auch diese Technologien treiben den

Prozess der Digitalisierung in der Immobilienbranche voran.

4.3 Künstliche Intelligenz

Künstliche Intelligenz spielt eine Schlüsselrolle bei der Datenanalyse im Immobilien- und Investitionsbereich. Eine der aufregendsten Anwendungen von KI ist die Prognostizierung künftiger Ergebnisse, ob es sich nun um globale Wettermuster oder komplexe Märkte handelt.



In einem Sektor wie dem Immobiliensektor steht wegen der hohen Investitionen und des hohen Risikos viel auf dem Spiel. Deshalb ist die Fähigkeit, die Marktschwankungen vorherzusagen, für die Anleger so etwas wie ein heiliger Gral. Mit der richtigen Kombination aus Expertenwissen und datengestützten

⁶² KPMG, 2022

⁶³ unissu, 2022a

⁶⁴ PropTech.de, 2022

⁶⁵ unissu, 2022b

⁶⁶ BNP Paribas Real Estate, 2020

Analysen sowie Prognosen kann die KI zukünftige Miet- und Verkaufspreise prognostizieren, die neuesten Markttrends erkennen und neue Investitionsmöglichkeiten aufzeigen. Diese Technologien bieten ein großes Potenzial zur Verringerung von Risiken und zur Maximierung von Investitionserträgen in der Immobilienbranche. Darüber hinaus wird die Datenanalyse von Immobilienunternehmen genutzt, um auf Immobiliendaten und -informationen zuzugreifen, potenzielle Käufer und Verkäufer zu identifizieren und digitale Marketingkampagnen zu erstellen.⁶⁷

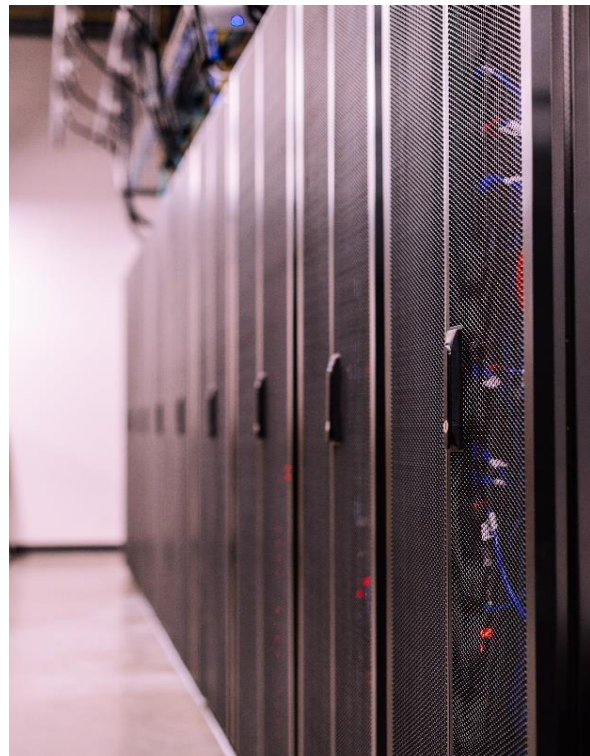
Mithilfe der künstlichen Intelligenz können Unternehmen künftig besser mit den branchenrelevanten Informationen ausgestattet werden, um ihre Kunden zu betreuen. So können beispielsweise Machine-Learning-Algorithmen umfangreiche Datensätze verarbeiten und Erkenntnisse über Verbraucherverhaltensmuster liefern, die dann von Immobilienmaklern/Unternehmen genutzt werden können, um gezielte Lösungen und Dienstleistungen anzubieten.

Auch im Bereich der Immobilienverwaltung ist künstliche Intelligenz wichtig. In diesem Bereich ist vieles zu beachten, einschließlich Miet- und Transaktionsanfragen, Erstellung von Mietverträgen und Offenlegungserklärungen. Die KI-Technologie kann die Immobilienverwaltung auf verschiedene Weise optimieren. Dazu gehören neben automatisierter Dokumentenerstellung, von beispielsweise Verträgen, auch das Prüfen von Dokumenten und Urkunden sowie Unterstützung

bei buchhalterischen Aufgaben, wie der Führung von Aufzeichnungen über Miettransaktionen, Verbindlichkeiten und Forderungen.⁶⁸

4.4 Blockchain

Die Prognosen darüber, wie Blockchain die Branche verändern und revolutionieren kann, sind enorm. Die Blockchain verfügt über zwei Möglichkeiten, die Digitalisierung in der Immobilienbranche voranzutreiben: Tokenisierung und Smart Contracting.

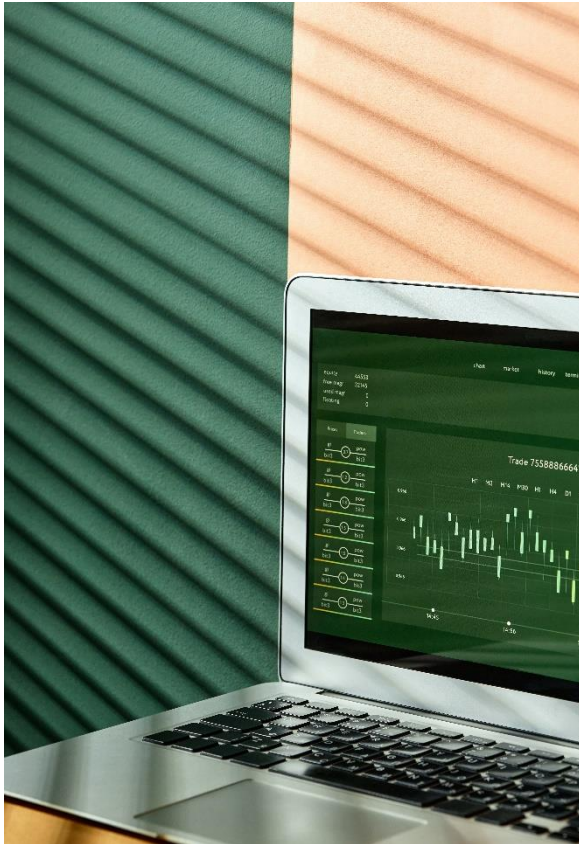


Die eng miteinander verknüpfte Verbreitung der Smart Contracts wird eine neue Ära effizienter datengesteuerter Transaktionen einleiten und es Unternehmen ermöglichen, schneller als je zuvor zu wachsen. Immobilien können von der Verwendung der Smart Contracts profitieren, um unveränderliche Transaktionen aus einer Reihe von Eingaben zu erstellen,

⁶⁷ Axeleo Capital, 2022

⁶⁸ Lisowski, 2022

menschliche Fehler zu eliminieren und Zeit zu sparen.



Die Durchführung der Smart Contracts wird anhand vordefinierter Regeln gewährleistet, ohne dass menschliches Eingreifen erforderlich ist. Diese Regeln können die Legitimität einer Transaktion überprüfen und Verträge anhand bereits festgelegter Standards kontrollieren, um das Betrugsrisiko zu verringern. Die Blockchain-Technologie hat das Potenzial, die Art und Weise wie Immobilientransaktionen abgewickelt werden grundlegend zu verändern. Insbesondere, indem sie die Risiken von Betrug verringert, was eine der größten Herausforderungen für Unternehmen in dieser Branche darstellt.⁶⁹ Die Idee der Tokenisierung besteht darin,

dass ein Token das Eigentum an einer Immobilie auf verschiedene Weise darstellen kann. Im Rahmen der Tokenisierung werden kryptografische Tokens für einen Vermögenswert geschaffen. Da die Token mit realen Vermögenswerten unterlegt sind, würde der Wert der Token in Abhängigkeit von der Wertentwicklung des Vermögenswerts und der einfachen Übertragung durch die Blockchain-Technologie schwanken.

Einige der Vorteile der Tokenisierung von Immobilien sind der Zugang zu einer größeren Gruppe von Anlegern, liquidere Optionen, größere Markttransparenz, bessere Kontrolle über die im Eigentum befindlichen Vermögenswerte, zuverlässige Verfolgung der Eigentumsverhältnisse, direkter Immobilienhandel, Investitionsverfahren in Echtzeit usw.

Die Tokenisierung bietet somit eine bequeme und wirtschaftliche Methode für Immobilieninvestitionen. Da es sich um ein relativ neues Anlageinstrument handelt, müssen die Regulierungsbehörden erst noch ein einheitliches Regelwerk für die Tokenisierung von Immobilien schaffen. Marktverwirrung und Wissenslücken stellen Herausforderungen dar, die überwunden werden müssen, bevor die Immobilien-Tokenisierung auf breiter Basis angenommen werden kann.⁷⁰

⁶⁹ Malonson, 2022

⁷⁰ Meinzer, 2022

4.5 Smart-Home

Die Verbreitung von Smart-Home-Geräten und -Dienstleistungen hat ebenfalls weiter zugenommen, da der technologische Fortschritt den vernetzten Lebensstil verbessert. Smart-Home-Geräte bilden ein großes Netzwerk, das zentral über eine Software (etwa vom Smartphone aus) gesteuert wird. Dadurch können bestimmte Prozesse aus der Ferne ausgelöst werden oder laufen automatisch ab.



Durch den Einsatz modernster Techniken kann der Wert eines Objekts im Verhältnis zum Investment überproportional gesteigert werden. Gleichzeitig können Betriebskosten gesenkt werden (in nicht benutzten Räumen wird das Licht ausgeschaltet und die Temperatur gesenkt). Durch die sinkenden Kosten wird die Rendite der Kapitalanlage wiederum gesteigert.⁷¹

Virtual Reality (VR)-Touren sind ebenfalls immer beliebter geworden, vor allem, weil sie es Immobilienkäufern ermöglichen, die Immobilie virtuell zu besichtigen und in sie einzutau-chen, wo immer sie sich befinden. Diese Technologie deckt das gesamte Spektrum von Immobilientransaktionen ab, von der vir-tuellen Präsentation der Immobilie bis hin zur Besichtigung. Nach Einschätzung von Gold-man Sachs, dem weltweit führenden Unter-nehmen für Investmentbanking, Sicherheiten und Investmentmanagement, könnte allein der VR-Markt im Immobilienbereich bis 2025 ein Volumen von 2,6 Milliarden Dollar errei-chen.⁷²

Darüber hinaus nutzen Projektentwickler ver-stärkt Augmented Reality (AR), um das Pla-nungsrisiko zu verringern, da das Endprodukt auf diese Weise für potenzielle Kunden sicht-bar und verständlich wird. Während des Baus des Gebäudes kann der Kunde durch die Räume "gehen" und sie "dekorieren", die Wände streichen und vieles mehr. Eine Delo-itte-Studie aus dem Jahr 2019 ergab, dass die Hälfte der gewerblichen Immobilieninves-toren der Meinung ist, dass die Branche der Integration von AR und ähnlichen Technolo-gien Priorität einräumen sollte.⁷³

⁷¹ Forbes, 2022

⁷² Junior, 2021

⁷³ Deloitte, 2019

5 Gesamtfazit

In einem Marktumfeld hoher Baukosten und steigender Zinsen bricht das Transaktionsvolumen deutlich ein. Diese herausfordernde Situation ist für manche Bestandhalter und Projektentwickler, aufgrund der positiven Nachfrageentwicklung der letzten Jahre nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund fassen wir die 4 wesentlichen Trends wie folgt zusammen:

Globalisierung

Die Auswirkungen der Globalisierung auf den Immobilienmarkt sind zwar grundsätzlich positiv, die Kehrseite der Globalisierung ist allerdings das Begünstigen der Entstehung von Grey und Black Swans. Um die Auswirkungen dieser Grey und Black Swans, zu verringern, wird zunehmend auf Regionalisierung und Lokalisierung gesetzt, also von der Globalisierung zur Glokalisierung übergegangen. Der Einfluss der Glokalisierung hat zu einem starken Wachstum des Nearshorings und damit zu einem Anstieg der Nachfrage nach Lagerflächen und Logistikimmobilien in der DACH-Region geführt, auch wesentlich beeinflusst durch eine starke Zunahme von eCommerce und dem Online-Handel. Der zunehmende Anstieg der Inflation und die damit einhergehende Erhöhung der Zinssätze werden die weitere Entwicklung der Immobilienmärkte stark beeinflussen. Die steigenden Zinsen werden das Transaktionsvolumen reduzieren, aber zugleich auch den Anstieg der Immobilienpreise bremsen. Wir gehen davon aus, dass sich der Immobilienmarkt frühestens im Jahr 2024 stabilisieren wird.

Gesellschaftliche Trends

Durch die pandemiebedingte Veränderung der Wohnvorlieben, anhaltende Homeoffice-Tendenzen und dem vermehrten Einsatz von Remote Work und Shared-Office Konzepten erscheinen ländliche Siedlungsgebiete zunehmend attraktiver. Zudem kam es vermehrt zu Zuzügen in ländliche Gegenden aus den Ballungszentren. Bei Anhalten dieser Entwicklungen wird es zu einer nachhaltigen Entlastung von Ballungszentren und größeren Städten kommen. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist in jedem Fall, dass der Breitband Ausbau auch in ländlichen Gegenden weiter forciert wird. Die langfristigen Auswirkungen auf den Büro-Immobilienmarkt sind derzeit noch nicht abschätzbar, ansteigende Leerstände sind jedoch zu erwarten. Und daraus könnten mögliche Umwidmungen von Büro- auf Wohnflächen resultieren.

Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft hat sich zu einem der wichtigsten Trends, der die Branche zukünftig wesentlich beeinflussen wird, entwickelt. Die EU-Taxonomie und diverse Offenlegungs-Verordnungen sollen zukünftig Kriterien/Klassifikationen für Immobilienfonds, Gebäude etc. vorschreiben, um den ESG-Anforderungen gerecht zu werden. Zudem kann ein erheblicher Anstieg von Nachhaltigkeitszertifizierungen und ein starker Aufschwung der Nachfrage nach Green Buildings festgestellt werden. Aufgrund dessen steht die Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren und Jahr-

zehnten vor einer zukunftsweisenden Herausforderung, um den Aspekten der geforderten Nachhaltigkeit, ausgehend von Regulatorik und Investoren, gerecht zu werden.

Digitalisierung

Der technologische Fortschritt und die Digitalisierung (insbesondere die Verfügbarkeit und Transparenz digitaler Daten) ist eine wesentliche Voraussetzung zur Erreichung einer Immobilienwirtschaft, die zirkulär ist, kontinuierlich ihren CO₂-Fußabdruck senkt und verantwortlich mit den Ressourcen umgeht und somit zur Erreichung der Klimaziele einen wesentlichen Beitrag leisten kann. Ohne die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft ist es nicht möglich, die genannten Klimaziele zu erreichen. Daher ist es nicht überraschend, dass PropTech-Unternehmen aufgrund des großen Bedarfs an transparenten und messbaren Daten derzeit einen immensen Wachstumsboom verzeichnen. Es ist daher eine weitere starke Zunahme der Digitalisierungsdynamik zu erwarten. Eine Kernrolle dabei spielen VR, AG, Blockchain und künstliche Intelligenz (KI).

Der Immobilienmarkt steht aktuell vor großen Herausforderungen. Wir gehen aktuell von einer Konsolidierung aus. Deshalb gilt es wieder einmal Flexibilität und Anpassungsfähigkeit zu beweisen und eingetretene Pfade zu verlassen. Es sind somit spannende und anspruchsvolle Zeiten zu erwarten.

Quellenverzeichnis

Ahne, P. (2022): Die neue Lust aufs Land. Abgerufen 11. November 2022, von: <https://www.faz.net/aktuell/feuilleton/debatten/landleben-wie-laesst-sich-der-trend-der-stadtflucht-erklaeren-18135392.html#:~:text=St%C3%A4dte%20gewinnen%20nur%20durch%20Zuzug%20aus%20dem%20Ausland&text=Die%20St%C3%A4dte%20wachsen%20immer%20noch,Gro%C3%9Fst%C3%A4dte%20keinerlei%20E2%80%9EWandergewinne%20mehr>

Apollotechnical (2022): STATISTICS ON REMOTE WORKERS THAT WILL SURPRISE YOU (2022). Abgerufen 14. November 2022, von: <https://www.apollotechnical.com/statistics-on-remote-workers/#:~:text=These%20remote%20workers%20reported%20having,a%20key%20to%20employee%20retention>

Axeleo Capital (2019): Ways AI is Changing the Real Estate Sector. Abgerufen 14. November 2022, von: <https://medium.com/axeleo/5-ways-ai-is-changing-the-real-estate-sector-a726bf600a83>

Bishop, A. (2020): South Korean investment in Europe more than doubles. Abgerufen 15. November 2022, von: <https://www.consorto.com/blog/south-korean-investment-in-europe-more-than-doubles/>

Bisoninterest (2020): Suburbanization, COVID-19 and Oil Demand. Abgerufen 11. November 2022, von: <https://bisoninterests.com/content/f/white-paper-suburbanization-covid-19-and-oil-demand>

BMF.at (2022): Breitband im ländlichen Raum: Abgerufen 11. November 2022, von: https://www.bmf.gv.at/themen/telekommunikation-post_2/breitband/breitband-basisinfos/breitband-im-laendlichen-raum.html

BNP (2021): ESG – ÜBER STANDARDS UND MEHR NACHHALTIGKEIT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Abgerufen 10. November 2022, von: <https://www.realestate.bnpparibas.de/blog/esg/esg-immobilienwirtschaft>

BNP (2022): GREEN BUILDINGS: NACHHALTIGES BAUEN IN DEUTSCHLAND WEITER AUF DEM VORMARSCH. Abgerufen 10. November 2022, von: <https://www.realestate.bnpparibas.de/blog/esg/green-buildings-nachhaltiges-bauen-auf-dem-vormarsch>

BNP Paribas Real Estate (2020): Proptechs in Europa – Das Unicorn lässt auf sich warten. Abgerufen 15. November 2022, von: <https://www.realestate.bnpparibas.de/blog/trends/proptechs-in-europa-das-unicorn-laesst-auf-sich-warten>

Bongolan, H. (2020): Trending: What is “Suburbanization”? Abgerufen 11. November 2022, von: <https://www.stacksource.com/blog/trending-what-is-suburbanization>

cashonline (2022): Wohnimmobilien: Großer Preisanstieg in ländlichen Gebieten erwartet. Abgerufen 10. November 2022, von: <https://www.cash-online.de/immobilien-sachwertanlagen/2021/wohnimmobilien-grosser-preisanstieg-in-laendlichen-gebieten-erwartet/581161/>

CBRE (2022): 2021 Global Investment Volume Hits Record Level. Abgerufen 17. November 2022, von: <https://www.cbre.com/insights/briefs/2021-global-investment-volume-hits-record-level>

Coppelmans B. (2022): Nearshoring and reshoring are reshaping global supply chains. Abgerufen 16. November 2022, von: <https://www.automotiveworld.com/articles/nearshoring-and-reshoring-are-reshaping-global-supply-chains/>

Deloitte (2019): Tech Trends 2019. Abgerufen 16. November 2022, von: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/br/Documents/technology/DI_TechTrends2019.pdf

Deloitte (2022): ESG in der Immobilienwirtschaft. In der Real Estate Branche wird ESG zunehmend wichtiger. Abgerufen 10. November 2022, von: <https://www2.deloitte.com/de/de/pages/real-estate/articles/esg-immobilienwirtschaft.html>

DerStandard (2021): Junge wünschen sich einen sicheren und hybriden Arbeitsplatz. Abgerufen 11. November 2022, von:

DiePresse (2022): Tursky: Flächendeckend gigabitfähiges Internet bis 2030. Abgerufen 11. November 2022, von: <https://www.diepresse.com/6177552/tursky-flaechendeckend-gigabitfaehiges-internet-bis-2030>

Dolls, M. & Mehles, J.C. (2021): Wie beeinflusst die Corona-Pandemie die Wohnortpräferenzen? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland. ifo Schnelldienst 8 / 2021. Abgerufen 16. Februar 2022, von: https://www.ifo.de/DocDL/sd-2021-08-dolls-suburbanisierung_1.pdf

EIN LEUCHTFEUER FÜR DIE ZUKUNFT. Abgerufen 10. November 2022, von: <https://www.nyoo-by-instone.de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeit-immobilienwirtschaft/>

Engin, Y. (2019): Investor trends: Koreans continue march into Europe. Abgerufen 15. November 2022, von: <https://realassets.ipe.com/investor-trends-koreans-continue-march-into-europe/10034661.article>

Forbes (2022): Immobilienwert durch Smart Home steigern. Abgerufen 16. November 2022, von: <https://www.forbes.at/artikel/Immobilienwert-durch-Smart-Home-steigern.html>

Haufe.de (2021): Studie: Nachfrage nach Green Buildings wird deutlich steigen. Abgerufen 9. November 2022, von: https://www.haufe.de/immobilien/investment/studie-neuer-rekordumsatz-mit-green-buildings_256_472538.html

Hayes, A. (2022): Glocalization: What It Means, Advantages, and Examples. Abgerufen 16. November 2022, von: <https://www.investopedia.com/terms/g/glocalization.asp>

IBPDI (2022): The global data model for real estate. Abgerufen 16. November 2022, von: <https://ibpdi.org/>

Immobilien Redaktion.com (2021): Die Auswirkungen des Homeoffice auf den Immobilienmarkt und die Banken. Abgerufen 18. November 2022, von: <https://immobilien-redaktion.com/kategorie/trends/artikel/die-auswirkungen-des-homeoffice-auf-den-immobilienmarkt-und-die-banken>

Itani, M. R. (2022): The Impact Of Digital Transformation On The Real Estate Sector. Abgerufen 17. November 2022, von: <https://www.entrepreneur.com/en-ae/technology/the-impact-of-digital-transformation-on-the-real-estate/427491>

Junior, C. (2021): The AR/VR Market and Real Estate. Abgerufen 16. November 2022, von: <https://www.encora.com/insights/the-ar/vr-market-and-real-estate#:~:text=Research%20from%20Goldman%20Sachs%20estimates,could%20grow%20yearly%20by%2010%25>

KPMG (2022): Real Estate Innovations Overview. Abgerufen 9. November 2022, von: <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/es/pdf/2022/10/real-estate-innovations-overview-2022-markets.pdf>

LBS Research (2020): Corona: Neue Wohnwünsche nach Pandemie-Erfahrung. Abgerufen 9. Dezember 2022, von: https://www.lbs.de/presse/p/lbs_research/details_15425088.jsp

Lemen J. (2022): Hot Topic Highlight – IPMS Update. Abgerufen 15. November 2022, von: <https://www.property-elite.co.uk/post/hot-topic-highlight-ipms-update>

Lisowski, E. (2022): Artificial intelligence in real estate: Use cases. Abgerufen 14. November 2022, von: <https://addepto.com/blog/ai-in-real-estate-use-cases/>

Malonson, J. (2022): Blockchain Technology is Revolutionizing the Real Estate Industry. Abgerufen 16. November 2022, von: <https://www.entrepreneur.com/money-finance/blockchain-technology-is-revolutionizing-the-real-estate/424715#:~:text=Blockchain%2Dbased%20platforms%20are%20also,the%20process%20even%20more%20efficient>

Meinzer, F. K. (2022): Tokenization – From illiquid to liquid real estate ownership. Abgerufen 16. November 2022, von: https://www.ey.com/en_ch/real-estate-hospitality-construction/tokenization-from-illiquid-to-liquid-real-estate-ownership

Moro, M. F., de Souza Mendonça, A. K. & de Andrade D. F. (2022): COVID-19 pandemic accelerates the perception of digital transformation on real estate websites. Abgerufen 16. November 2022, von: <https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/s11135-022-01449-y.pdf>

nachhaltig.digital (2020): Status-quo zu Nachhaltigkeit und Digitalisierung im Mittelstand. Abgerufen 9. November 2022, von: https://www.dbu.de/nadi/media/290621021643_131616.pdf

Niggehoff, L. T. (2021): FLUCHT AUS DEN METROPOLEN. „Eigentlich will niemand in eine Stadt wie Pforzheim“ Abgerufen 3. November 2022, von: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article212015085/Kommt-mit-der-Pandemie-die-Flucht-aus-den-Metropolen.html>

Nutrition.net (2017): Coworking Spaces – Konzept und Vorteile für Unternehmen und Konzerne. Abgerufen 3. November 2022, von: <https://www.nutrition.net/2017/03/14/coworking-spaces-konzept-und-vorteile-f%C3%BCr-unternehmen-und-konzerne/>

nyoo-by-instone.de (2021): NACHHALTIGKEIT IN DER IMMOBILIEN--WIRTSCHAFT. Abgerufen 11. November 2022, von: <https://www.nyoo-by-instone.de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeit-immobilienwirtschaft/>

ÖGNI (2022): Nachhaltigkeit & Digitalisierung - Gegensatz oder Symbiose? Abgerufen 13. November 2022, von: <https://www.ogni.at/wp-content/uploads/Positionspapier-Digitalisierung-final.pdf>

ÖGNI (o.J.): Drei Säulen der Nachhaltigkeit. Abgerufen 12. November 2022, von: <https://www.ogni.at/t/drei-saeulen-der-nachhaltigkeit/>

PWC (2017): Applying IFRS for the real estate industry. Abgerufen 16. November 2022, von: <https://www.pwc.com/gx/en/audit-services/ifrs/publications/applying-ifrs-for-the-real-estate-industry.pdf>

PWC (2021): Positionspapier ESG in der Immobilienbewertung. Abgerufen 19. November 2022, von: <https://www.pwc.at/de/publikationen/klimawandel-nachhaltigkeit/esg-immobilienbewertung.pdf>

PWC (o.J.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche. Abgerufen 10. November 2022, von: <https://www.pwc.de/de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeit-in-der-immobilienbranche.html>

Roth, N. (2022): PropTech Map August 2022 – 522 PropTechs in DACH-Region. Abgerufen 9. November 2022, von: <https://proptech.de/proptech-map-august-2022-522-prop-techs-in-dach-region/>

Selhorst, C. (2021): Immobilienpreise im ländlichen Raum steigen stark an. Abgerufen 11. November 2022, von: <https://www.topagrar.com/panorama/news/immobilienpreise-im-laendlichen-raum-steigen-stark-an-12560631.html>

Shih, W. (2022): From Just-In-Time To Just-In-Case: Is Excess And Obsolete Next? Abgerufen 14. November 2022, von: <https://www.forbes.com/sites/willyshih/2022/01/30/from-just-in-time-to-just-in-case-is-excess-and-obsolete-next/?sh=7a1104324daf><https://www.cbre.com/insights/briefs/2021-global-investment-volume-hits-record-level>

Statista.com (2022a): Anzahl der täglich aktiven Nutzer von Microsoft Teams weltweit in ausgewählten Monaten von Juli 2019 bis April 2021. Abgerufen 16. November 2022, von: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1189929/umfrage/anzahl-der-taeglich-aktiven-nutzer-von-microsoft-teams-weltweit/>

Statista.com (2022b): Statistiken zu Green Buildings. Abgerufen 18. November 2022, von: <https://de.statista.com/themen/2774/green-building/#topicOverview>

Statista.com (2022c): Green buildings in the U.S. - statistics & facts. Abgerufen 4. November 2022, von: <https://www.statista.com/topics/1169/green-buildings-in-the-us/#topicOverview>

Statista.de (2021a): Welchen Einfluss hatte die Corona-Krise auf die einzelnen Aspekte von New Work in Ihrem Unternehmen? Abgerufen 23. November 2022, von: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1202755/umfrage/einfluss-der-corona-krise-auf-new-work-in-unternehmen-in-oesterreich/>

Statista.de (2021b): Welche Maßnahmen / Veränderungen am Arbeitsplatz und im Job werden uns auch noch in Zukunft und nach der Corona-Pandemie begleiten? Abgerufen 11. November 2022, von: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1211651/umfrage/bleibende-veraenderungen-in-der-arbeitswelt-nach-corona-pandemie-in-oesterreich/>

Statista.de (2022): Homeoffice und mobiles Arbeiten - ein Überblick. Abgerufen 14. November 2022, von: <https://de.statista.com/themen/6093/homeoffice/#topicOverview>

Statista.de (2022a): Weltweites Bruttoinlandsprodukt (BIP) in jeweiligen Preisen von 1980 bis 2021 und Prognosen bis 2027. Abgerufen 5. November 2022, von: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/159798/umfrage/entwicklung-des-bip-bruttoinlandsprodukt-weltweit/>

Statista.de (2022b): Retail e-commerce sales worldwide from 2014 to 2026. Abgerufen 6. November 2022, von: <https://www.statista.com/statistics/379046/worldwide-retail-e-commerce-sales/>

Umweltdialog.de (2021): Nachhaltige Immobilienwirtschaft: die 6 wichtigsten Trends bis 2030. Abgerufen 22. November 2022, von: <https://www.umweltdialog.de/de/wirtschaft/businesscase/2021/Nachhaltige-Immobilienwirtschaft-die-6-wichtigsten-Trends-bis-2030.php>

unissu (2022a): Global PropTech Analysis: Europe. Abgerufen 25. November 2022, von: <https://www.unissu.com/proptech-resources/proptech-europe>

unissu (2022b): Real Estate Technology (ReTech) And PropTech In The USA - Overview. Abgerufen 9. November 2022, von: <https://www.unissu.com/proptech-resources/proptech-retech-in-the-usa>

unissu (2022c): Global PropTech Analysis: Asia. Abgerufen 9. November 2022, von: <https://www.unissu.com/proptech-resources/global-proptech-analysis-asia#:~:text=There%20are%20now%20548%20PropTech,USD%201%20trillion%20by%202030.>

WKO (2022): Die südkoreanische Wirtschaft. Abgerufen 6. November 2022, von: <https://www.wko.at/service/aussenwirtschaft/die-suedkoreanische-wirtschaft.html>

XENETA (2022): Xeneta Shipping Index by Compass (XSI® - C). Abgerufen 16. November 2022, von: <https://xsi.xeneta.com/>

Yogiaman, R. (2022): 11 Surprising Statistics on Remote Work in 2022. Abgerufen 1. November 2022, von: <https://www.strongdm.com/blog/remote-work-statistics>