



Martin Eberhardt

## Disruptive Veränderungen bei der Nutzung von Immobilien

**Die Digitalisierung führt zu einer disruptiven Veränderung bei der Nachfrage von Mietern und Betreibern von Immobilien. Dem ist unbedingt Rechnung zu tragen. Denn die Digitalisierung führt zu einer umfassenden Änderung von Arbeits- und Lebensgewohnheiten. Dieser Prozess hat gerade erst begonnen, ein Ende ist nicht absehbar. Und das Tempo nimmt weiter zu. Die Auswirkungen der digitalen Revolution auf die Immobilienbranche beschränken sich nicht auf einige bereits jetzt sichtbare Entwicklungen wie die Verlagerung von Teilen des Handels ins Internet. Dies wird weiter fortschreiten und immer umfassendere Veränderungen nach sich ziehen. Die Immobilienbranche ist massiv davon betroffen und antizipiert die Folgen dieser Entwicklung derzeit noch viel zu wenig – ein Fehler, der in Zukunft teuer sein kann.**

Investment-Manager erstellen beim Ankauf eine Prognose über die geplante Haltedauer und den Exit, vernachlässigen aber oft den Faktor Digitalisierung hierbei. Über eine Haltedauer von 10 Jahren und mehr schreitet der digitale Veränderungsdruck signifikant fort und beschleunigt sich. Erfüllen die Objekte am Ende der Halteperiode dann nicht mehr die Ansprüche der Nutzer, können sie nur mit Abschlägen verkauft werden oder es bedarf umfassender Refurbishments.

### **Unternehmen können Flächenverbrauch um bis zu 30 Prozent reduzieren**

Oft werden die starken Kräfte der Digitalisierung unterschätzt. Sie betreffen alle Nutzungsarten mit erheblichen Interdependenzen. Ein Beispiel: Der Trend zu mobilem Arbeiten und damit auch mehr Homeoffice betrifft zunächst Büroobjekte. Unternehmen, die konsequent flexible Arbeitsformen einführen, reduzieren ihre Flächen um rund 30 Prozent. Voraussetzung dafür ist aber ein flexibles Flächenlayout. Der Trend zum dezentralen Arbeiten hat auch unmittelbare Auswirkungen auf Wohnimmobilien. Ein geeigneter Heim-Arbeitsplatz ist in den Grundrissen meist nicht vorgesehen. Grundrisse müssen daher viel flexibler sein und eine vielfältige Zimmernutzung ermöglichen – sei es einmal als Homeoffice, bei Bedarf als Gästezimmer oder als Wäschezimmer. Homeoffice bedeutet aber auch höhere Anforderungen an die private Internetverbindung: Wer zuhause arbeitet, sollte technisch auch in der Lage sein z.B. an Videokonferenzen teilzunehmen.

### **Ansprüche an die Internetverbindung steigen kontinuierlich weiter**

Überhaupt steigt die Relevanz des „schnellen Internets“ stark. Was vor hundert Jahren der Gleisanschluss war, ist heute der schnelle Netzzugang. Investoren müssen diese Entwicklung antizipieren. Das Problem: Bestehende Kupferkabelnetze sind dafür nicht ausgestattet. Heute mögen die bestehenden Leitungen noch genügen oder durch Vectoring „getuned“ werden, beim Exit in 10 Jahren kann sich eine veraltete Dateninfrastruktur allerdings als Renditekiller erweisen. Investoren sollten daher bei Wohnimmobilien zwingend ausreichend Leerrohre vorsehen und bestenfalls „die letzte Meile“ bereits mit Glasfaserkabel überbrücken.

Wohnimmobilien-Investoren sollten aber noch weiterdenken. Das Beispiel Großbritannien zeigt, in Metropolen liegt der Onlineanteil des Lebensmitteleinzelhandels schon heute bei 5 bis 6 Prozent.<sup>1</sup> Erste Immobilienprofis bauen bereits im Eingangsbereich von Wohnimmobilien Drop-Off-Bereiche für Lebensmittel und andere Pakete. Der nächste Schritt wäre, auch Kühlmöglichkeiten für verderbliche Lebensmittel zu integrieren.

### **Auch Nutzungsarten Einzelhandel, Hotel und Logistik erheblich vom Wandel betroffen**

Der digitale Veränderungsdruck auf Einzelhandelsimmobilien wird allseits gesehen. Denn ECommerce boomt. Dennoch besteht kein Konsens, welche Handelsimmobilien und Lagen am stärksten hierunter leiden werden. Eine Studie von Bouwfonds IM<sup>2</sup> sieht „profitabel Überlebende“ in innerstädtischen Toplagen, bei Convenience- und großen Shopping-Centern. Jedoch sollten gerade bei Centern Aspekte umgesetzt werden, die der Technisierung unserer Lebensumwelt diametral gegenüberstehen. Eine hohe Aufenthaltsqualität ist notwendig, d.h. emotionale Orte mit Marktplatzfunktion alter Prägung – gemeinsam einkaufen, reden, essen, Ware anfassen – „soziale Orte statt sozialer Medien“. Dies gilt auch für Bürogebäude. In attraktiven Flächen für formelle und insbesondere informelle Treffen, sogenannten „Social Hubs“, können die zunehmend spezialisierten Mitarbeiter – teilweise aus den Homeoffices anreisend – ihr fragmentiertes Wissen zusammenfügen.

Neben den „Großen Drei“ Wohnen, Büro und Handel sind auch alle anderen Segmente wie Hotel, Logistik und Parken von den Auswirkungen der Digitalisierung betroffen: So kann Airbnb mittlerweile als größter „Hotelanbieter“ bezeichnet werden. Auch der digitale Hotel-Check-In wird die Branche verändern. Die Nutzungsart Logistik wird schon heute durch ECommerce und veränderte Lieferketten stark beeinflusst. „Same-day-delivery“ wird künftig auch innerstädtische Logistik-Flächen erforderlich machen.

Die Auswirkungen der Digitalisierung sind vielfältig und kaum absehbar. Die Geschwindigkeit der Entwicklung wird sich weiter beschleunigen. Für alle Nutzungsarten gilt: Eine ausreichende digitale Infrastruktur wird entscheidend sein, um den Wert der Objekte zu erhalten. Die gesamte Immobilienbranche muss darüber hinaus die Auswirkungen der Digitalisierung und die damit verbundenen „Game changer“ für Nutzer- und damit Nachfrageverhalten permanent beobachten und noch stärker antizipieren. Ansonsten kann die Immobilie stark an Wert verlieren.

<sup>1</sup> Handelsberatung BBE, Quelle: <http://www.immobilien-zeitung.de/126167/preise-fuer-supermaerkte-ziehen-an>

<sup>2</sup> Bouwfonds IM, „Refurbishment – der zukünftige Weg im klassischen europäischen Einzelhandel“, Hoevelaken/ Berlin, 2013



**Martin Eberhardt FRICS**

Managing Director Client Relations  
Bouwfonds Investment Management  
Deutschland GmbH

Weitere Angaben zum Autor S.44

Weitere Angaben zum Unternehmen S.88