

**Global Markets Real Estate**

**MEGATRENDS UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DIE  
ENTWICKLUNG VON IMMOBILIENMÄRKTEN**

Redaktionsschluss: 15.08.2016

Verantwortlich für den Inhalt: Deutsche Hypothekenbank

Ansprechpartner

Andreas Pohl · phone + 49 511 3045-310 · email: andreas.pohl@deutsche-hypo.de  
– Vorsitzender des Vorstands –

Prof. Dr. Günter Vornholz · phone + 49 511 3045-640 · email: guenter.vornholz@deutsche-hypo.de  
(V.i.S.d.P.; Markt-Analyse)

[www.Deutsche-Hypo.de](http://www.Deutsche-Hypo.de)

## Gliederung

Management Summary	4
1 Einleitung	5
2 Megatrends und ihre Bedeutung für die Entwicklung von Immobilienmärkten	5
2.1 Megatrends	5
2.2 Megatrendbündel I: Globalisierung	7
2.2.1 Globalisierung	7
2.2.2 Globalisierung und der Markt für Wohnimmobilien	8
2.2.3 Globalisierung und der Markt für Büroimmobilien	10
2.2.4 Globalisierung und der Markt für Einzelhandelsimmobilien	11
2.3 Megatrendbündel II: Technischer Fortschritt	11
2.3.1 Technischer Fortschritt	11
2.3.2 Technischer Fortschritt und der Markt für Wohnimmobilien	12
2.3.3 Technischer Fortschritt und der Markt für Büroimmobilien	13
2.3.4 Technischer Fortschritt und der Markt für Einzelhandelsimmobilien	14
2.4 Megatrendbündel III: Nachhaltigkeit	14
2.4.1 Nachhaltigkeit	14
2.4.2 Nachhaltigkeit und der Markt für Wohnimmobilien	16
2.4.3 Nachhaltigkeit und der Markt für Büroimmobilien	16
2.4.4 Nachhaltigkeit und der Markt für Einzelhandelsimmobilien	17
2.5 Megatrendbündel IV: Ökonomie 4.0	18
2.5.1 Ökonomie 4.0	18
2.5.2 Ökonomie 4.0 und der Markt für Wohnimmobilien	18
2.5.3 Ökonomie 4.0 und der Markt für Büroimmobilien	19
2.5.4 Ökonomie 4.0 und der Markt für Einzelhandelsimmobilien	20

## Management Summary

Die Immobilienwirtschaft in Deutschland steht vor großen Herausforderungen, die sich zum einen kurzfristig zeigen und zum anderen langfristig auswirken. In der kurzen Frist beschäftigt sich die Branche vor allem mit der Frage, ob es auf den deutschen Immobilienmärkten und insbesondere Immobilien-Investmentmärkten eine Preisblase oder Anzeichen zu deren Entstehen gibt. Diese könnte weitreichende Folgen für die Immobilienwirtschaft haben.

Gleichzeitig, aber mit weitaus stärkeren Effekten, führen Megatrends zu veränderten Rahmenbedingungen, die die Immobilienwirtschaft vor längerfristige große Zukunftsaufgaben stellen. Megatrends sind langfristige Veränderungen, die sich auch schon kurzfristig bemerkbar machen können. Sie können sowohl globale als auch lokale Auswirkungen haben, können teilweise auch wieder konträre Gegenbewegungen auslösen.

In der Literatur findet sich eine Vielzahl dieser langfristigen Entwicklungen, die als Megatrends bezeichnet werden. In dieser Studie fassen wir einige von diesen zu Megatrendbündeln zusammen, um eine bessere Übersichtlichkeit zu erhalten. In dem jeweiligen Kapitel wird natürlich auf die einzelnen Teiltrends auch eingegangen. Es finden in der Studie aber nur die Aspekte Berücksichtigung, die wir für wesentlich für die Entwicklung von Immobilienwirtschaft und weiteren Immobilienmärkten halten. Nicht alle aufgezeigte Megatrends sind für alle Immobilienmärkte gleich relevant, da die Auswirkungen unterschiedlich stark in der Richtung und dem Ausmaß ausfallen können. Im Folgenden soll auf die einzelnen Megatrendbündel kurz eingegangen werden, um eine Übersicht gewähren zu können.

Der Begriff Globalisierung stellt für sich genommen bereits einen der wichtigsten Megatrends der letzten beiden Jahrzehnte dar. Ermöglicht wurde diese Entwicklung u.a. durch die Verbreitung des Internets, welche auch zu einer globalen Wissenskultur führte. Dabei konzentriert sich die globale Gesellschaft in großen Städten, wie der Megatrend der Urbanisierung belegt. Insgesamt führt die Globalisierung zu einem immer engeren Zusammenwachsen von Märkten.

Der Technische Fortschritt ist ein wesentlicher Treiber vieler Megatrends. Ohne die Entwicklung der Informations- und Kom-

munikations-Technologie (IuK-Technologie) wären Megatrends wie die Konnektivität, die Digitalisierung oder die Mobilität kaum denkbar. Er wirkt damit in allen gesellschaftlichen Bereichen und verändert auch die Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte.

Die Anforderungen an Immobilien werden schon seit langem durch das Trendbündel Nachhaltigkeit beeinflusst. Hier spielt der Megatrend der Neo-Ökologie eine wesentliche Rolle. Eine nachhaltige Wirtschaftsweise wird auch für die Immobilienmärkte der Zukunft eine der wichtigsten Herausforderungen darstellen.

Der technische Fortschritt führt in Verbindung mit der Globalisierung auch zu völlig neuen ökonomischen Perspektiven, die hier unter dem Begriff „Ökonomie 4.0“ zusammengefasst werden. Global organisierte Wertschöpfungsketten müssen gesteuert werden und führen so zu immensen Veränderungen in der Wirtschafts- und Arbeitswelt (New Work). Sie lösen einen digitalen Strukturwandel aus und führen zu weiterem Wirtschaftswachstum.

## 1 Einleitung

Megatrends beeinflussen die langfristige Entwicklung einer Gesellschaft, so dass sie eine wichtige Grundlage für Prognosen darstellen. Die Zahl an und Definition von Megatrends variiert dabei je nach Forschungsinteresse. Zum Zwecke der vorliegenden Studie wurden vier Megatrendbündel gebildet, die es ermöglichen sollen, ihre jeweiligen Wirkungen auf die Märkte für Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien abzuschätzen.

## 2 Megatrends und ihre Bedeutung für die Entwicklung von Immobilienmärkten

### 2.1 Megatrends

Unabhängig von der Nutzungsart stellen Immobilien auch in der modernen Welt eines der langlebigsten Wirtschaftsgüter dar, deren Produktion zudem einen hohen Ressourcenaufwand verursacht. Bedingt durch diese beiden Aspekte kommt der langfristigen Planung eines Objektes über dessen gesamten Lebenszyklus eine wesentliche Rolle zu, um die Wirtschaftlichkeit der Investition sicherzustellen. Für diese langfristige Perspektive sind kurzfristige Hypes oder Modeerscheinungen kaum relevant. Vielmehr werden Informationen über die langfristigen gesellschaftlichen Entwicklungsmuster benötigt: die sogenannten Megatrends.

Der Begriff „Megatrend“ wurde von John Naisbitt zu Beginn der 80er-Jahre in die Trendforschung eingeführt. Er versteht unter einem Megatrend langfristige soziale, ökonomische, politische und technologische Veränderungen, welche die Entwicklung einer Gesellschaft zwischen sieben und zehn Jahren (oder länger) prägen. Die moderne Trendforschung geht mittlerweile davon aus, dass ein Megatrend 30 Jahre oder länger die Entwicklung einer Gesellschaft beeinflusst. Damit wirken Megatrends auch fundamental auf die Entwicklung von Immobilienmärkten ein.

In ihrer langfristigen Richtung sind Megatrends dabei relativ gut abschätzbar, obwohl es kurzfristig durchaus zu Abweichungen in der beobachteten Entwicklung kommen kann. Zudem wirken Megatrends immer mehrdimen-

sional, so dass nicht nur ein einzelner Bereich der Gesellschaft betroffen ist. Dies führt dazu, dass die gesellschaftliche Entwicklung von verschiedenen Megatrends bestimmt wird, die sich gegenseitig beeinflussen, so dass Wirkungen häufig nicht eindeutig einzelnen Trends zuzuordnen sind, zumal diese in ihrer Richtung auch entgegengesetzt wirken können. Megatrends sind in einer vernetzten Welt global auftretende Phänomene, die aber nicht an allen Orten zur gleichen Zeit in der gleichen Weise wirken. Vielmehr verbreiten sie sich wellenartig mit wechselnder Dynamik.

Das Frankfurter Zukunftsinstitut geht aktuell in seiner „Megatrend-Map“ von zwölf verschiedenen Megatrends aus. Diese wirken jeweils in sehr unterschiedlicher Weise und mit deutlich unterschiedlicher Stärke auf die Entwicklung der Immobilienmärkte ein. Um die wesentlichen Einflussfaktoren für diese Entwicklung zu untersuchen, fasst die vorliegende Studie Einzeltrends zu Trendbündeln zusammen. Diese sind die „Globalisierung“, der „Technische Fortschritt“, die „Nachhaltigkeit“ und die „Ökonomie 4.0“. Schaubild 1 gibt einen Überblick über die in den einzelnen Bündeln jeweils berücksichtigten Megatrends.

Die Trend-Map wurde für die vorliegende Untersuchung um die Megatrends „Digitalisierung“, „IuK-Technologie“, „Wachstum“ und „Strukturwandel“ ergänzt, für die Immobilienmarktentwicklung weniger relevante Trends wurden hingegen nicht weiter berücksichtigt.

Von wesentlicher Bedeutung für die langfristige Entwicklung von Immobilienmärkten ist ohne Zweifel das Trendbündel „Demografische Entwicklung“. Aufgrund dieser hohen Bedeutung war die demografische Entwicklung bereits Gegenstand mehrerer Studien der Reihe Global Markets Real Estate. Aus diesem Grund soll im Folgenden der Vollständigkeit halber nur eine kurze Zusammenfassung der Wirkungen dieses Trendclusters gegeben werden. Die aktuelle Studie soll sich explizit mit weiteren Megatrends und deren Einflüssen auseinandersetzen.

Die 13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zeigt für Deutschland bis 2060 das Bild einer deutlich sinkenden Bevölkerungszahl, selbst wenn aufgrund der aktuellen Migrationsbewegungen das optimistische Szenario unterstellt wird (vgl. Schaubild 2).



### Megatrends des 21. Jahrhunderts



Schaubild 1  
Quelle: eigene Darstellung, in Anlehnung an Zukunftsinstitut GmbH

Aufgrund der längeren Lebenserwartung und der geringen Geburtenhäufigkeit kommt es zudem zu einer Veränderung der Altersstruktur, so dass der Altersdurchschnitt der deutschen Bevölkerung kontinuierlich zunehmen wird. Schließlich wird die Bevölkerung vielfältiger, da mit der Migration auch Menschen mit anderen kulturellen Hintergründen nach Deutschland kommen.

Diese langfristigen Veränderungen betreffen vor allem die Nachfrage auf dem Markt für Wohnimmobilien, das Angebot wird hingegen kaum betroffen sein. Die für die Nachfrage relevante demografische Kennziffer ist allerdings die Zahl der Haushalte, welche sich nicht parallel zur Bevölkerungszahl ent-

wickelt. Regional differenziert kann diese nach Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis 2030 auch noch zunehmen. Zudem stützen Remanenz- und Kohorteneffekte die Nachfrage nach Wohnraum, so dass die Nachfrage nach Wohnraum erst in der langen Frist spürbar nachlassen wird. Die Rückgänge werden besonders die neuen Bundesländer betreffen. Die Zuwächse werden sich regional vor allem in den Agglomerationsräumen konzentrieren. Kleinere Städte und der ländliche Raum werden demgegenüber an Attraktivität einbüßen.

Die Nachfrage nach Büroflächen wird langfristig mittelbar durch Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter bestimmt. Da diese deut-

### Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 2010-2060

13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung

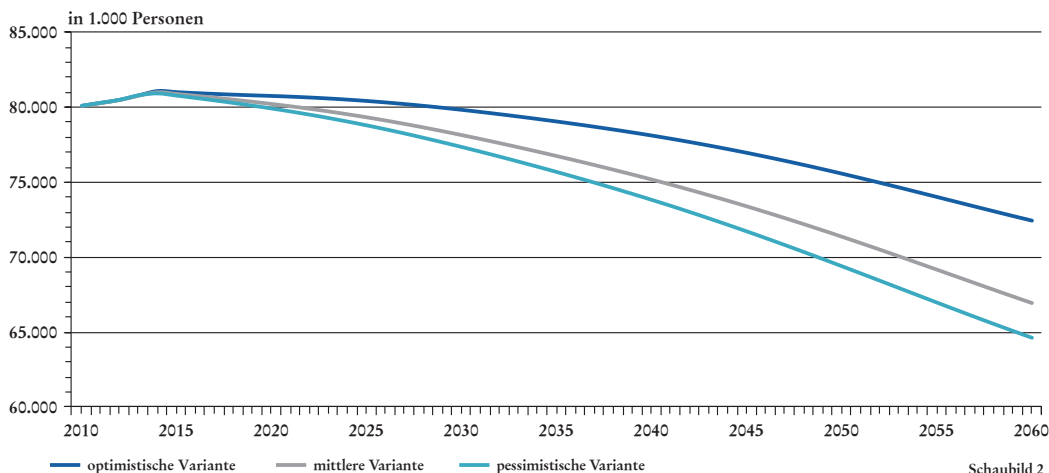


Schaubild 2  
Quelle: Statistisches Bundesamt

lich geringer werden wird, insbesondere wenn die geburtenstarken Jahrgänge das Rentenalter erreichen, ist unter sonst gleichen Bedingungen ein Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen zu erwarten. Daneben wirken aber diese Entwicklung dämpfende Effekte wie die Zunahme der Fläche je Büroarbeitsplatz oder expansive Effekte wie die Zunahme der Bürobeschäftigung insgesamt. In der Folge hat die demografische Entwicklung auf den Markt für Büroimmobilien damit nur eher indirekten und vergleichsweise geringen Einfluss.

Auch für die Nachfrage im Einzelhandel und damit nach Einzelhandelsimmobilien ist die sinkende Bevölkerungszahl für sich genommen ein belastender Faktor. Auch wird die Entwicklung regional sehr differenziert verlaufen, da sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den großen Städten konzentrieren wird. Hier wird sich in den A-Lagen der Standortwettbewerb wegen der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen weiter verschärfen. Die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung wirkt zum einen über die niedrigeren Renteneinkommen belastend, zum anderen verändern sich hierdurch die Anforderungen an die Einzelhandelsimmobilien selbst. Geringe Auswirkungen auf die Märkte für Einzelhandelsimmobilien wird die zunehmende Vielfältigkeit der Bevölkerung in Deutschland haben, diese beeinflusst eher die Sortimentsauswahl.

Im Weiteren sollen nun die Auswirkungen der Trendbündel Globalisierung, Technischer Fortschritt, Nachhaltigkeit und Ökonomie 4.0 näher untersucht werden.

## 2.2 Megatrendbündel I: Globalisierung

### 2.2.1 Globalisierung

Das Megatrendbündel Globalisierung prägte die internationale Entwicklung der vergangenen 25 Jahre. Globalisierung bezeichnet einen Prozess, durch welchen alle Lebensbereiche auf globaler Ebene zusammenwachsen und es in der Folge zu einer zunehmenden multidimensionalen internationalen Verflechtung kommt.

Auf der gesellschaftlichen Ebene bedeutet dies eine verstärkte kulturelle Durchdringung früher eher national geprägter Gesellschaften („global village“). Kunst und Kultur werden global wahrgenommen und orientieren sich entsprechend weniger an nationalen Besonder-

heiten. Moderne Informationstechnologie ermöglicht den Menschen einen Gedankenaustausch über die klassischen Grenzen hinweg. Dies zeigt auch die wesentliche Rolle, die der technische Fortschritt als Voraussetzung für die Globalisierung spielt und belegt die Interdependenz der beobachtbaren Megatrends.

Auch das politische System der Welt verändert sich deutlich durch die Globalisierung. Die alte bipolare Ordnung wurde durch ein multipolares Gefüge der Weltpolitik ersetzt. Politische Konflikte oder kriegerische Auseinandersetzungen haben nicht mehr primär lokale Wirkungen. Vielmehr entwickeln sie sich aufgrund der weltweiten Sicherheitsarchitektur und der internationalen Interdependenz schnell zu globalen Krisenherden. Die weltweite Bedrohung durch Terrorattacken verschiedener Terrorgruppen zeigt dies in erschreckender Weise.

Eine weitere wichtige Dimension des Trendbündels Globalisierung ist die Veränderung des ökonomischen Systems. Aufgrund der Bedeutung für die Entwicklung auf den Immobilienmärkten als Teil dieses Systems werden diese Effekte im Kapitel „Ökonomie 4.0“ gesondert betrachtet.

Das Trendbündel Globalisierung umfasst verschiedene Megatrends, die sicherlich in unterschiedlicher Stärke, aber gleicher Richtung wirken. Zum einen ist die Globalisierung selbst einer der wichtigsten Megatrends der beiden vergangenen Dekaden. Daneben ist der Megatrend Mobilität ein wichtiger Einflussfaktor. Menschen werden in verschiedenen Ebenen mobil. Zum einen betrifft dies die klassische regionale Mobilität. Die frühere enge Bindung an den Geburtsort oder die Heimat gibt es heute nur noch selten. Heimat wird eher als Umfeld definiert, welches nicht mehr ausschließlich von der geografischen Verortung abhängig ist, sondern auch über den Lebensweg wechselnden Beziehungen zu Lebenspartnern und Freunden. Zum anderen werden Menschen hinsichtlich ihrer Lebensplanung und ihrer Zielsetzungen mobiler. Individuelle Biografien verändern sich und sind weit vielfältiger geworden. Die Lebensplanungen werden nicht mehr nur auf ein Ziel ausgerichtet, sondern regelmäßig angepasst.

Mobile Menschen leben vermehrt in den großen Städten. Diese Beobachtung ist Folge des Megatrends der Urbanisierung. Metropolen mit internationaler Bedeutung werden immer mehr zu Global Cities, deren Bevölkerung aus allen Regionen der Welt stammt. In ihnen

konzentriert sich die Creative Class, wenn die Städte eine entsprechend gute Lebensqualität anbieten können. Die Infrastruktur und das Jobangebot spielen hier neben einem angemessenen Wohnraumangebot eine herausragende Rolle. Zudem sind Städte attraktive Lebensorte für ältere Menschen, da sie hier alle notwendigen Versorgungseinrichtungen vorfinden. Erfüllen Städte nicht die Anforderungen an eine moderne Stadt, müssen sie mit massiven Abwanderungen von Bevölkerung und Unternehmen rechnen, die Stadt Detroit oder Teile Ostdeutschlands seien hier als Beispiele genannt.

Die Städte weisen aufgrund der Mobilität und der Urbanisierung auch eine hohe Attraktivität für Migranten auf. Unter Migration wird die zeitweilige oder dauerhafte räumliche Verlagerung des sozialen Lebensmittelpunktes verstanden. Dabei werden Wanderungen im Inland (Binnenmigration) von Wanderungsbewegungen zwischen Ländern (Außenmigration) unterschieden. Ziel der Wanderungen ist dabei eine grundlegende Verbesserung der Lebenssituation, ihre Auslöser lassen sich nach Push- und Pull-Faktoren klassifizieren. Push-Faktoren sorgen für Wanderungen von ihren Auslösern weg. Diese können Krisensituationen, Kriege oder eine schlechte wirtschaftliche Perspektive sein. Pull-Faktoren zeigen die Attraktivität der Wanderungsziele, welche in Sicherheit und ökonomischem Wohlstand bestehen können. Die Binnenmigration ist grundsätzlich die bedeutendere Wanderungsform, insbesondere da eine massive Landflucht (besonders in Asien, Afrika und Südamerika) ein Merkmal der Globalisierung ist. Die aufnehmenden Städte sind mit dieser Entwicklung in vielen Fällen völlig überfordert, so dass massive soziale Probleme die Folge sein werden. In Deutschland ist diese Entwicklung in kleinerem Ausmaß zu erwarten, so dass die Folgen auch weniger dramatisch als in den Entwicklungs- und Schwellenländern sein werden.

Eine weitere Facette der Globalisierung ist das Zusammenwachsen bzw. die Vernetzung ehemals lokaler Märkte. Die internationale Mobilität des Faktors Kapital führt zu globalen Anlagestrategien. Diese ermöglichen zum einen eine regionale Risikostreuung, führen zum anderen aber auch zu einer deutlich erhöhten internationalen Interdependenz der Marktentwicklungen. In der Folge treten vor allem auf den Investmentmärkten vermehrt internationale Anleger auf, deren Anlagestrategien sich von den historisch gewachsenen lokalen Verhaltensweisen unterscheiden können. Dabei können kleine oder kleinräumige Ereignisse

zu durchaus heftigen Reaktionen der internationalen Kapitalströme führen. Im Rahmen der Produktion sind bereits heute global differenzierte Wertschöpfungsketten zu beobachten, deren Verbreitung insbesondere auch durch die Entwicklung der Logistik vorangetrieben wird.

Da die Globalisierung auch viele Veränderungen auf der lokalen Ebene bewirkt, ist für diese Entwicklung durch den Soziologen Roland Robertson der Begriff Glokalisierung geprägt worden. Die Akteure der Globalisierung sind immer lokal verortet und somit wirkt ihr Handeln sowohl global als auch lokal. Damit verliert die lokale Ebene im Prozess der Globalisierung eben nicht an Bedeutung, sondern im Gegenteil, in bestimmten Bereichen gewinnt sie sogar an Gewicht. Verbunden damit ist auch eine Rückbesinnung auf den lokalen Raum als Versorgungseinheit.

### 2.2.2 Globalisierung und der Markt für Wohnimmobilien

Die für die Entwicklung der Wohnungsmärkte wesentliche Kennzahl ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte, da diese die eigentlichen Träger der Wohnungsnachfrage sind. Hierbei handelt es sich um eine Kennziffer der demografischen Entwicklung, welche sich in Deutschland noch bis 2030 positiv entwickeln, danach aber bedingt durch die sinkende Bevölkerungszahl ebenfalls abnehmen wird.

Das Trendbündel Globalisierung wirkt vor allem über die Megatrends Urbanisierung und Mobilität auf die Nachfrage der Haushalte nach Wohnungen ein. Hier geht es weniger um die Gesamtzahl der nachgefragten Wohnungen, vielmehr steht deren regionale Verteilung im Vordergrund.

Schaubild 3 gibt einen Überblick über das Wachstum und die Schrumpfung von Städten und Gemeinden im deutschlandweiten Vergleich. Es zeigt, dass überdurchschnittliches Wachstum vor allem in Großstädten oder Agglomerationen mit zentraler Lage zu beobachten ist. Der ländlich geprägte, wenig zentrale Raum verliert demgegenüber deutlich an Bevölkerung und damit Haushalten.

Die Auswirkungen der Flüchtlingskrise auf diese Entwicklung sind gerade in der langen Frist schwer abschätzbar, belastbare Prognosen sind noch nicht verfügbar. Sicher ist, dass die Europäische Union als politisch stabile

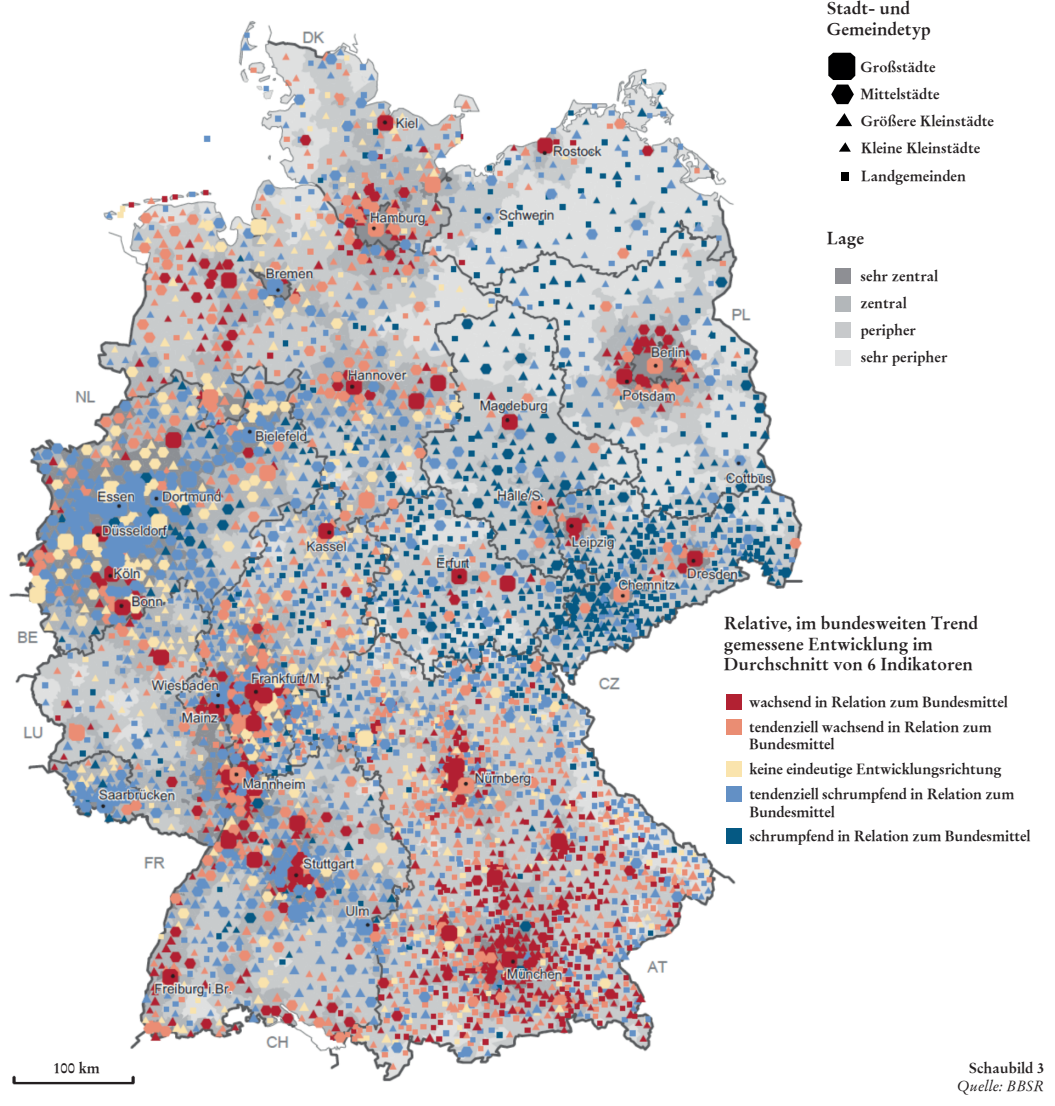


Region mit hohem Wohlstand wesentliche Pull-Faktoren aufweist, die in Verbindung mit der deutlich gestiegenen Mobilität und den Push-Faktoren der Krisenregionen zu einem weiterhin positiven Wanderungssaldo in der Außenwanderung führen wird. Auch bei den Migranten sind die Großstädte das bevorzugte Ziel. Entweder, weil dort bereits Verwandte leben oder wegen ihrer ökonomischen Attraktivität. Die auch ohne Außenmigration zu beobachtenden Wanderungsströme werden folglich weiter verstärkt.

Die zunehmende Mobilität hat neben der regionalen auch weitere für die Entwicklung des Wohnungsmarktes relevante Dimensionen. Bedingt durch die zunehmende Mobilität der

Lebensplanungen werden vermehrt variable Wohnkonzepte nachgefragt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Wohnungen für Ein- bis Zwei-Personenhaushalte. Diese werden von jungen Bildungsmigranten an den Studienorten nachgefragt und auch von den älteren Bewohnern einer „Silver City“ gewünscht. Die traditionelle Idee einer nahezu lebenslangen Wohnung entspricht schon heute nicht mehr der Realität. Neu ist, dass auch ältere Menschen vermehrt bereit sind, ihre Wohnungen im Alter, nach Auszug der Kinder, gegen kleinere Wohnungen zu tauschen, wodurch der Remanenzeffekt an Bedeutung verlieren wird. Da auch die ältere Generation das Leben in der Großstadt präferiert, kommt es an diesen Standorten auch weiterhin zu steigender Nachfrage nach

### Entwicklung von Städten und Gemeinden (2008–2013)



Wohnungen. Aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen in zentraler Lage ist unter sonst gleichen Bedingungen mit steigenden Mieten zu rechnen. Dies wiederum drängt gerade die sozial schwachen Haushalte an den Rand der Städte, so dass sich hier soziale Problemzonen bilden können. Eine Möglichkeit, diese Entwicklung zu verhindern, stellen variable Quartierskonzepte dar, die unterschiedliche Wohnalternativen beinhalten. In ihnen kann die Wohnung bedarfsgerecht gewechselt werden, ohne das Quartier und die damit vertraute Umgebung verlassen zu müssen.

Der Megatrend der Mobilität schließt auch die Mobilität von Produktionsfaktoren ein. Vor allem der Produktionsfaktor Kapital weist eine enorme globale Mobilität auf, welche weit ausgeprägter als die des Faktors Arbeit ist. Dies zeigt sich vor allem auf den Investmentmärkten für Gewerbe-, aber auch für Wohnimmobilien in Deutschland. Hier erreichte der Anteil internationaler Investoren im ersten Halbjahr des laufenden Jahres 25 v.H. Dies ist auch eine Folge der zunehmenden internationalen Unsicherheit, durch welche risikoarme und eher defensive Investmentobjekte, zu denen deutsche Wohnimmobilien sicherlich zählen, an Attraktivität gewinnen. Da für internationale Investoren die Miet- und Kaufpreisentwicklung relevant sind, letztere insbesondere bei Verfolgung einer Buy-and-Sell-Strategie, konzentrieren sich deren Aktivitäten auf die wachsenden Metropolregionen. Hier liegt Berlin mit einem Anteil von einem Viertel, gefolgt von Hamburg mit 8 v.H., auf dem ersten Platz. Dies zeigt, dass die Internationalisierung der Investmentmärkte bei Wohnimmobilien die langfristigen Trends und damit die Marktaktivitäten in den Metropolen verstärkt. Der ländliche Raum und Städte geringerer Zentralität werden dagegen auch hier weiter verlieren.

### 2.2.3 Globalisierung und der Markt für Büroimmobilien

Büroflächen dienen hauptsächlich der Ausführung kommunikationsintensiver Verwaltungs-, Koordinations- und Planungsaufgaben. Wesentlich für die Bewältigung dieser Aufgaben ist die Verarbeitung von Daten und Informationen, um auf dieser Basis unternehmerische Entscheidungen erfolgsorientiert treffen zu können. Hierzu werden auch Orte benötigt, die die persönliche Kommunikation ermöglichen und zugleich die Unternehmen und deren Präsenz an einem Standort repräsentieren.

Der Einfluss des Trendbündels Globalisierung zeigt sich bei den Märkten für Büroimmobilien sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite.

Auf der Angebotsseite treten vermehrt internationale Projektentwickler auf, die mit Architekten weltweit zusammenarbeiten und moderne Büroimmobilien errichten. Die Bauausführung wird dabei häufig von internationalen Baukonzernen übernommen, da es sich hierbei oft um Megaprojekte handelt, deren Realisierung kleinere, lokale Unternehmen überfordern.

Auf der Nachfrageseite stehen die Nutzer der Immobilien. Diese sind Unternehmen, für welche Büroimmobilien wichtige Teile ihrer Wertschöpfungsarchitektur darstellen. Diese Wertschöpfung oder Teile davon finden zwar lokal statt, sind aber zumeist Element einer globalen Wertschöpfungskette, welche hohe organisatorische Anforderungen stellt. Die Produktionshöhe ist folglich ein Einflussfaktor für Nachfrage nach Büroflächen und damit Büroimmobilien. Weltweit nimmt dabei der Anteil der Dienstleistungen an der Wertschöpfung zu (Tertiärisierung). Gerade die Erstellung hochwertiger Dienstleistungen erfordert entsprechend modern ausgestattete Büroarbeitsplätze und vor allem auch das entsprechende Humankapital. Letzteres ist hierdurch ein wesentlicher Standortfaktor für Unternehmen, die ihre globalen Aktivitäten auch vor Ort auf den entsprechenden Zielmärkten organisieren wollen.

Damit werden, wie auch bereits im Falle der Wohnimmobilien, die Metropolen zum bevorzugten Standort für Büroimmobilien. Dies führt auch zu einer höheren Intensität des Standortwettbewerbs, da nicht mehr nur lokale oder nationale Standorte um die Ansiedlung der Unternehmen konkurrieren. Die Top-7-Bürostandorte in Deutschland (Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt a.M., München und Stuttgart) fallen in diese Kategorie. Langfristig werden diese Destinationen auch weiterhin attraktive Standorte sein, was unter sonst gleichen Bedingungen zu weiter steigenden Mieten und Preisen für erstklassige Objekte führen wird. Eine Ausdehnung des Angebotes an modernen Büroimmobilien kann diese Entwicklung allerdings ändern.

Die hohe Attraktivität dieser Standorte zeigt auch die Entwicklung auf den Büro-Investmentmärkten. Büroobjekte sind dabei schon deutlich länger eine internationale Assetklasse als etwa Wohnimmobilien. Auf sie entfallen

etwa 42 v.H. des gesamten Transaktionsvolumens bei den Gewerbeimmobilien. In den vergangenen Jahren erreichte der Anteil ausländischer Investoren auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien durchschnittlich 50 v.H., bei den Büroimmobilien beachtliche 40 v.H., verbunden mit dem absolut betrachteten höchsten Investitionsvolumen. Damit weisen die Märkte zwar einen wichtigen regionalen Bezug auf, die Marktentwicklung unterliegt aber deutlichen globalen Einflüssen.

### 2.2.4 Globalisierung und der Markt für Einzelhandelsimmobilien

Das Aufeinandertreffen des Angebotes an Einzelhandelsimmobilien von Projektentwicklern und anderen Anbietern und der Nachfrage nach Verkaufsflächen durch die Unternehmen des stationären Einzelhandels definiert den Markt für Einzelhandelsimmobilien.

Die Globalisierung führt zu einer Vereinheitlichung der Konsumtrends und einer globaler strukturierten Retail-Landschaft. Dies liegt vor allem an den Geschäftsaktivitäten global operierender Handelskonzerne, die Marken und Produkte weltweit vermarkten. Die Konsumtrends sind daher häufig gleich gerichtet, treten regional aber durchaus nicht gleichzeitig auf. Das Geschäftsmodell dieser Unternehmen arbeitet in den meisten Fällen mit Franchisestrukturen oder einem eigenen Filialnetz. Die bevorzugten Lagen für die Ladenlokale sind dabei die 1a-Innenstadtlagen der großen Einzelhandelsmetropolen und hier vor allem die Bereiche mit der höchsten Passantenfrequenz. Die Kehrseite dieser Entwicklung ist die Verdrängung lokaler alteingesessener Einzelhändler, so dass das Innenstadtsortiment an Vielfalt verliert.

Die Kunden des Einzelhandels stammen vielfach nicht aus den jeweiligen Metropolen, da hier der Tourismus eine weitere wichtige Rolle für die Entwicklung des Einzelhandels spielt. Hohe Touristenzahlen ziehen internationale Labels an, die das Urlaubs- auch zum Einkaufserlebnis machen wollen. Für die Top 40 Einzelhandelsstandorte lässt sich diese Entwicklung bereits bestätigen. Ab der Präsenz von ca. 1-2 Mio. Touristen pro Jahr steigt die Dichte internationaler Labels deutlich an. Beide Aspekte stehen in enger Wechselwirkung zueinander und verstärken sich gegenseitig. Generell erwartet der Kunde vom Einzelhandel nicht lediglich die Präsentation der Ware, sondern ein Einkaufserlebnis. Zu diesem gehören auch

gastronomische Angebote oder Alternativen zur Freizeitgestaltung. Auch hier wachsen im Zeitalter der Mobilität verschiedene Lebensbereiche der Menschen näher zusammen.

Abseits dieser Einzelhandelszentren werden Geschäfte mit dezentraler Versorgungsfunktion an Bedeutung gewinnen. Sie übernehmen die Versorgung der Wohnbevölkerung im Nahbereich und bieten als Folge der Glokalisierung vermehrt Produkte aus dem Umland an.

Die fortgeschrittene Globalisierung wird am Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt besonders deutlich. Nach Angaben von CBRE waren im vergangenen Jahr ausländische Investoren hier für etwa die Hälfte des Transaktionsvolumens verantwortlich. Zwar zeigte sich im ersten Quartal dieses Jahres ein Rückgang, dieser wird aber langfristig kompensiert werden, da deutsche Einzelhandelsimmobilien gerade in den Top-Lagen weiterhin begehrte Anlageobjekte sein werden. Dies belegt auch eine aktuelle Prognose von Jones Lang LaSalle, die davon ausgeht, dass das globale Investmentvolumen in Einzelhandelsimmobilien bis zum Jahr 2020 auf 180 Mrd. USD pro Jahr steigen wird, was einem Zuwachs von knapp 50 v.H. entspricht.

## 2.3 Megatrendbündel II: Technischer Fortschritt

### 2.3.1 Technischer Fortschritt

Unter technischem Fortschritt werden technologische Neuerungen verstanden, welche es ermöglichen, neue Methoden und Verfahren einzusetzen oder neue Produkte bzw. Produkte höherer Qualität herzustellen. Bei ersterem führt technischer Fortschritt zu einer Steigerung der Produktivität. Letzteres führt zu einer besseren Versorgung der Menschen mit Gütern und Dienstleistungen entweder in quantitativer oder qualitativer Hinsicht.

Gerade in den vergangenen Dekaden war die Entwicklung der IuK-Technologie ein wesentlicher Treiber der technologischen Entwicklung. Sie hat das Leben der Menschen in fast allen Bereichen verändert und ist für verschiedene Megatrends direkt ursächlich und hat andere nachhaltig beeinflusst. Als Beispiele seien hier das Internet oder die mobile Kommunikation genannt. Für die Benutzung beider Technologien benötigt der Nutzer ein Internetprotokoll und je Gerät eine entsprechende sog.

IP-Adresse. Der Bestand an bislang möglichen IP-Adressen begrenzte die Integration weiterer Geräte (Standard IPv4). Durch den neuen Standard (IPv6) ist es möglich, dass mehr Geräte adressiert werden können und die Entwicklung mobiler netzwerkgestützter Dienste so weiter an Dynamik gewinnen wird.

Dies wiederum hat direkte Auswirkungen auf den Megatrend Mobilität, da die Technologie hier weitere wichtige Voraussetzungen schafft, Menschen an unterschiedlichsten Orten auf netzwerkgestützte Dienstleistungen zugreifen zu lassen. Die Beschaffung von Informationen ist nicht mehr an einen bestimmten Ort gebunden, ebenso wie die Nutzung verschiedener Dienstleistungen. Die immer weiter zunehmende Nutzung von Cloud-Speichern oder Internet-as-a-service-Diensten (Cloudbasierte Bereitstellung von Software) wird dies weiter verstärken. Entfernungen verlieren so ihren früher trennenden Charakter. In physischer Hinsicht wird dies durch moderne Verkehrssysteme erreicht, die immer mehr Menschen über kurze Strecken (Metropolen) oder weite Entfernungen (Fernreisen) transportieren können.

Die Entwicklung der IuK-Technologien und die zunehmende Mobilität der Gesellschaft führen zu einem weiteren Megatrend, der Konnektivität. Dies meint die zunehmende Organisation moderner Gesellschaften in Netzwerken. Technisch wird dies z. B. durch Social Media ermöglicht. Dabei befindet sich die Gesellschaft seit der Mitte des letzten Jahrzehnts im Übergang vom Web 1.0 zum Web 2.0, wo der Nutzer durch eigene Kommentare und Inhalte das Netz aktiv mitgestaltet. Im Web 3.0 werden zukünftig große Datenmengen an nahezu jedem Ort in kürzester Zeit verfügbar sein, womit die digitale Vernetzung ein neues Niveau erreicht. Ermöglicht wird dies auch durch die Entwicklung geeigneter Hardware wie Smartphones oder Tablets.

Die Verfügbarkeit von Informationen ist auch Voraussetzung für die Generierung neuen Wissens. Die Gesellschaft des 21. Jahrhunderts wird daher bereits als „Wissensgesellschaft“ oder „wissensbasierte Gesellschaft“ charakterisiert. Diese bildet sich in hochentwickelten Ländern, in denen individuelles und kollektives Wissen zur Grundlage des sozialen, ökonomischen und medialen Miteinanders wird. Die Verfügbarkeit und das Entwicklungspotenzial von Humankapital werden für Unternehmen zu einem immer wichtigeren Produktions- und Standortfaktor, da sie die Grundlage für weitere Innovationen darstellen.

### 2.3.2 Technischer Fortschritt und der Markt für Wohnimmobilien

Wesentliche Einflüsse auf den Markt für Wohnimmobilien sind vor allem durch den Megatrend Konnektivität zu erwarten. Andere Megatrends des Trendbündels Technischer Fortschritt sind nur insoweit relevant, als sie die Konnektivität beeinflussen.

Die hohe Bedeutung der Konnektivität liegt darin begründet, dass aus Wohnimmobilien für deren Nutzer in Zukunft immer mehr Smart Homes werden. In einem Smart Home werden Haustechnik und Hausgeräte miteinander vernetzt und mit Hilfe von Tablets-PC's oder Smartphones gesteuert. Die Vernetzung ist dabei nicht auf die klassischen Bereiche Kommunikation und Unterhaltungselektronik beschränkt, sie schließt auch die Bereiche Haustechnik, Energiemanagement, Sicherheit und Wohnkomfort mit ein.

Licht- und Jalousien lassen sich ebenso wie die Heizung und das Raumklima mit entsprechenden Apps steuern, verschiedene Sensoren liefern Informationen über die Temperatur, den aktuellen Energieverbrauch oder ob ein Fenster geöffnet ist oder nicht. Mit Hilfe vorprogrammierter Routinen schaltet sich das Licht ein, wenn eine Person das Zimmer betritt, oder die Jalousien schließen sich bei direkter Sonneneinstrahlung automatisch. Auf Basis der Vielzahl der verfügbaren Informationen und Auswertungsmöglichkeiten kann der Energieverbrauch auf diese Weise bei gleichzeitig steigendem Wohnkomfort minimiert werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die Steuerungssysteme in der Lage sind, die Informationsmenge auch dementsprechend verarbeiten zu können (Big Data).

Weiteres Potenzial bietet diese Entwicklung im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung. Mit Hilfe von Assistenzsystemen kann es älteren Menschen ermöglicht werden, länger in der gewohnten Wohnung zu leben (Ambient Assisted Living). Neben den typischen Smart Home-Anwendungen helfen hierbei beispielsweise Systeme der Telemedizin bei der Überwachung von Vitalwerten oder automatische Notrufsysteme.

Diese Systeme werden insgesamt das Wohnen der Zukunft wesentlich verändern und damit auch die Anforderungen an zeitgemäße Wohneinheiten. Diese Anforderungen zu erfüllen, ist im Falle von Neubauten zwar mit zusätzlichen Kosten verbunden, stellt aber aus technischer



Sicht kein größeres Problem dar. Anders sieht dies bei Nachrüstung von Bestandsimmobilien aus, so dass hier hohe Investitionskosten anfallen können, die durch gesteigerte Mieteinnahmen oder entsprechende Wertsteigerungen refinanziert werden müssen. Mit fortschreitender Entwicklung ist davon auszugehen, dass zum einen die Systeme selbst weniger kosten werden, zum anderen aber auch die Zahlungsbereitschaft für entsprechend ausgestattete Immobilien bei Mietern und Käufern von Wohnimmobilien zunehmen wird. In der langen Frist ist zu erwarten, dass die technische Ausstattung von Wohnimmobilien ein wichtiger Faktor bei deren Vermarktung sein wird. Eine grundlegende Veränderung marktrelevanter Einflussfaktoren ist hiervon allerdings nicht zu erwarten.

### 2.3.3 Technischer Fortschritt und der Markt für Büroimmobilien

Grundsätzlich bedeutet der Einsatz neuer Technologien nicht, dass die Büroimmobilie als Managementcenter und zentraler wahrnehmbarer Standort eines Unternehmens ausgedient hat. Es verhält sich eher umgekehrt, es werden weiterhin neue moderne Büroimmobilien gebaut, selbst von Unternehmen, die schon nahezu vollständig virtuell und dezentral arbeiten könnten. Die Funktion des Büros als Zentrum der persönlichen Kommunikation und als Ort des Lernens der wissensbasierten Gesellschaft behält auch weiterhin einen hohen Stellenwert.

Dies bedeutet allerdings, dass sich die Anforderungen an moderne Büroimmobilien verändern. Das klassische Schema eines orts- und zeitgebundenen Arbeitsplatzes wird abgelöst durch in Bezug auf Struktur, Arbeitszeit und -ort flexible Strukturen (vgl. Schaubild 4).

Ebenso wie Unternehmenshierarchien zunehmend flacher und Prozesse variabler werden, verlieren starre Büroarbeitskonzepte wie das typische Territorialbüro an Bedeutung. Gleiches gilt für die strikte Trennung von Arbeits- und Privatsphäre, da die durch IuK-Technologien ermöglichte Mobilität hier neue Perspektiven ermöglicht.

Diese Mobilität und Informationsdichte war nicht absehbar, als der PC in den 1990er Jahren Einzug am Büroarbeitsplatz hielt. Moderne EDV-Hardware ist multifunktional einsetzbar und in der Lage, riesige Datenmengen zu verwalten und Informationen mit enormer Geschwindigkeit auszutauschen. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein einer leistungsfähigen Netzwerkinfrastruktur, wobei die Netzwerke nicht mehr ausschließlich kabelgebunden sind. Hierdurch wird Hardware mobil und der Einsatz von Notebooks, Tablets oder Smartphones ermöglicht arbeitsplatzungebundenes Arbeiten. Die Netzwerkanbindung reduziert im Zusammenspiel mit der Multifunktionalität der Hardware die Medienbrüche und die redundante Bevorratung von Daten, so dass die Produktivität der Büroarbeit erheblich gesteigert werden kann. Zudem sind so die Voraussetzungen geschaffen, neue Büro- und Büroarbeitskonzepte zu entwickeln. Diese Konzepte bieten je Projekt oder Tätigkeit variable Arbeitsumgebungen, welche es ermöglichen, komplexe Problemstellungen technikgestützt zu visualisieren und auf dieser Basis lösen zu können.

Für zukunftsfähige Büroimmobilien folgt aus dem Trendbündel Technischer Fortschritt im Wesentlichen die Anforderung der Variabilität und der Ausstattung mit modernster Technik. Beides ist Voraussetzung, um moderne Bürokonzepte realisieren zu können. Daneben müssen sie als Unternehmensstandort auch

## Dimensionen der Büroarbeit

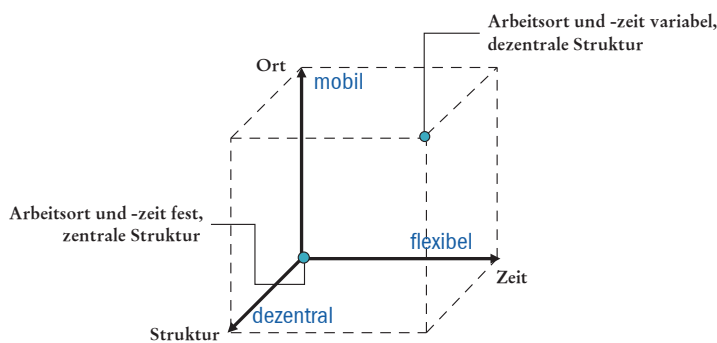


Schaubild 4  
Quelle: Fraunhofer IAO, Deutsche Hypo



teilweise repräsentative Funktionen erfüllen und somit idealerweise in den Lebensraum Metro-pole integriert sein.

**2.3.4 Technischer Fortschritt und der Markt für Einzelhandelsimmobilien**

Insbesondere der Megatrend Konnektivität und die Verbreitung des Internets sind wichtige Einflussfaktoren auf den Einzelhandel und damit dessen auf Bedarf an entsprechenden Immobilien. Mit dem Internet hat sich dem Einzelhandel ein neuer Vertriebskanal eröffnet, der seither stetig an Bedeutung gewinnt (vgl. Schaubild 5). Der Onlinehandel benötigt weniger Personal und vor allem keine Verkaufsflächen. Vielmehr sind die Händler bei der Warenverteilung auf Logistikdienstleistungen angewiesen.

Der Onlinehandel konnte allein in den vergangenen zehn Jahren seinen Anteil an den Gesamtumsätzen im deutschen Einzelhandel von 1,7 v. H. auf 9,4 v. H. steigern, bei einer Zunahme der Gesamtumsätze um 11,3 v. H. Damit zeigt sich zwar eine dynamische Entwicklung dieses Vertriebskanals, der Großteil der Umsätze entfällt aber nach wie vor auf klassische Ladenlokale.

Für deren Gestaltung werden technische Innovationen zunehmend bedeutender. So kann beispielsweise eine Fußgängerzone mit Hilfe der Augmented Reality-Technologie (Erweiterte Realität: Computergestützte Erweiterung der Realitätswahrnehmung) durch interaktive Video-Wände zu einer großen Kommunikations- und damit Verkaufsplattform wer-

den. Auch andere Entwicklungen verändern die Geschäftsprozesse im Einzelhandel. So wird beim „Click and Collect“ die Ware zwar online bestellt und erworben, der Bezug erfolgt aber über den stationären Handel. Unter „Digital in Store“ ist zu verstehen, dass digitale Informationssysteme genutzt werden, um den Kunden im Ladengeschäft mit Produktinformationen zu versorgen. Schließlich dient das „Showrooming“ dazu, die Produkte für den Kunden erfahrbar zu machen. Der eigentliche Kauf erfolgt dann online.

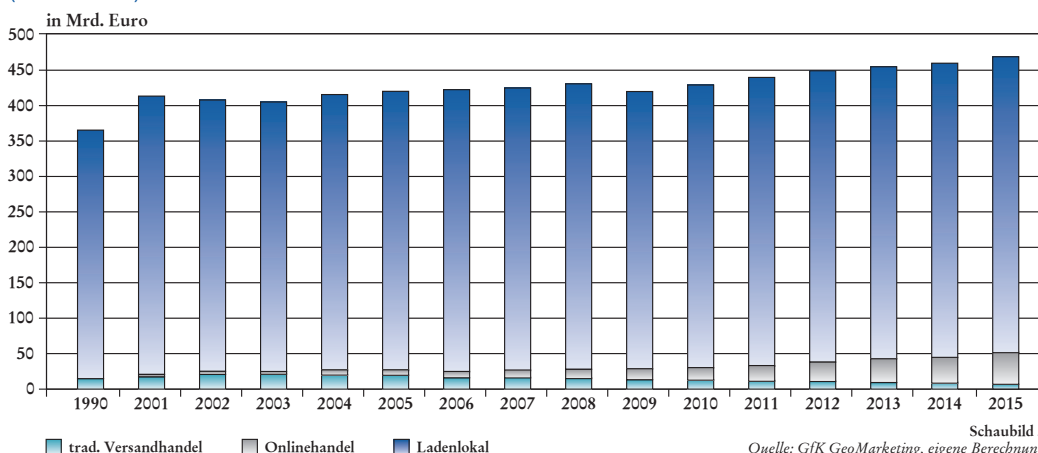
Für den Markt für Einzelhandelsimmobilien ist die Wirkung des Trendbündels Technischer Fortschritt ambivalent. Zum einen gewinnt mit dem Onlinehandel ein Handelsformat an Bedeutung, welches keine Verkaufsflächen und damit Einzelhandelsimmobilien benötigt. Zum anderen bietet der technische Fortschritt dem stationären Einzelhandel aber neue Entwicklungsmöglichkeiten. Für den Erfolg einer Einzelhandelsimmobilie bleiben aber die klassischen Kriterien, wie eine hohe Kundenfrequenz, die Möglichkeit einer zeitgemäßen Warenpräsentation, Parkmöglichkeiten oder die Erreichbarkeit mittels des öffentlichen Personennahverkehrs, die wesentlichen Parameter.

**2.4 Megatrendbündel III: Nachhaltigkeit**

**2.4.1 Nachhaltigkeit**

Die Häufigkeit, mit welcher der Begriff Nachhaltigkeit heutzutage verwendet wird, spiegelt bereits die hohe Bedeutung wider, die dieser Megatrend in der modernen Gesellschaft hat.

**Umsätze nach Vertriebswegen im Einzelhandel (1990–2015)**



## Dimensionen der Nachhaltigkeit

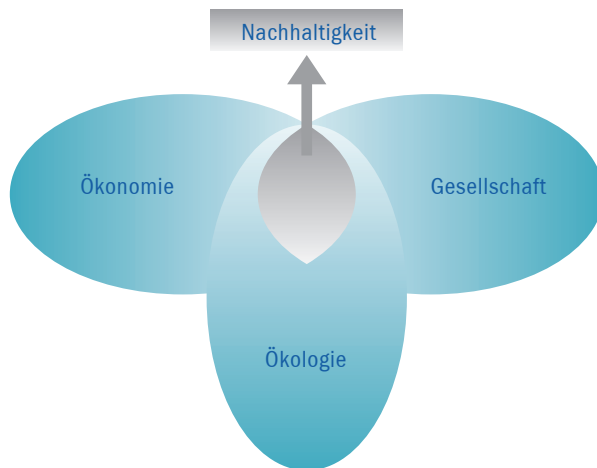


Schaubild 6  
Quelle: Deutsche Hypo

Nachhaltigkeit ist dabei nicht auf einen bestimmten Bereich des Lebens beschränkt, vielmehr entfaltet die Idee Wirkung in nahezu allen Lebensbereichen, folglich auch auf den Immobilienmärkten.

Im Brundtland-Bericht wird Nachhaltigkeit grundlegend als die Gewährleistung definiert, „dass die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt werden, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zur Befriedigung eigener Bedürfnisse zu beeinträchtigen“. Auf dieser Basis bezieht sich Nachhaltigkeit nicht allein auf das ökologische Handeln, vielmehr schließt sie Ökonomie und Gesellschaft mit ein und darf nicht isoliert nur auf eine dieser Dimensionen reduziert werden (vgl. Schaubild 6).

Die ökologische Nachhaltigkeit soll sicherstellen, dass nachfolgenden Generationen Natur und Umwelt bestmöglich erhalten werden. Hierzu zählen eine Reduktion der Umweltverschmutzung und die Erhaltung der Artenvielfalt. Ökonomisch nachhaltiges Wirtschaften erfordert eine dauerhaft tragfähige Wirtschaftsweise. Sie soll eine ausreichende Güterversorgung und gesamtwirtschaftliche Stabilität sicherstellen, dabei aber die natürlichen Ressourcen schonen. Die gesellschaftliche Nachhaltigkeit soll eine dauerhaft lebenswerte Gesellschaft ermöglichen, welche durch die Beachtung der Menschenrechte und soziale Gerechtigkeit charakterisiert ist.

Verstärkt wird der Megatrend Nachhaltigkeit durch den daran anschließenden Megatrend Neo Ökologie. Dieser ist der Weg zur Post-Carbon-Gesellschaft, in welcher die Menschen

in Selbstverwirklichung und Gemeinwohlorientierung keinen Widerspruch mehr sieht und initiativ soziale und ökologische Projekte im eigenen Umfeld anstößt. Dazu gesellt sich häufig ein entsprechend angepasster Lebensstil, LOHAS (Lifestyles of health and sustainability) genannt, welcher neben der Nachhaltigkeit zusätzlich die Gesundheit in den Mittelpunkt rückt. Weitere Elemente des Megatrends sind die Sharing economy, in welcher Güter von Gruppen gemeinsam genutzt werden (z. B. Car Sharing) und das Swapping, bei dem Güter nicht neu erworben, sondern getauscht werden. Im Zusammenhang mit der Urbanisierung gewinnt zudem das Urban Gardening bzw. Farming an Bedeutung. Hier werden städtische Flächen zum Anbau von Pflanzen zur Selbstversorgung oder zur Verbesserung der Lebensqualität genutzt. So wurde in Boston (auch in Hamburg) beispielsweise eine Stadtautobahn unter Tage verlegt, um oberirdisch Platz für einen 2,4 km langen Grüngürtel zu schaffen.

Für die Immobilienwirtschaft bezieht sich nachhaltiges Agieren grundsätzlich nicht auf eine einzelne Maßnahme. Es ist vielmehr ein Prozess der fortlaufenden Optimierung des Immobilienbestandes über dessen gesamten Lebenszyklus. Damit beeinflusst das Trendbündel Nachhaltigkeit Planung, Bau, Nutzung und Verwertung einer Immobilie (vgl. Tabelle 1).

Aus ökologischer Sicht sollte die Immobilienwirtschaft den Einsatz nicht-erneuerbarer Ressourcen minimieren. Primär sollten umweltschonende und recycelbare Materialien zum Einsatz kommen. Aus ökonomischer Perspek-

Lebenszyklusphasen	Ökonomische Dimension	Ökologische Dimension	Soziale Dimension
Projektentwicklung	Kostensparendes Bauen und Planen	Ökologisches Bauen	Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung durch Neubau
Nutzung	Gebäudemanagement	Ressourcen- und Umweltmanagement	Soziales Management
Verwertung: Umnutzung oder Abriss	Umnutzungs- und Abrissmanagement	Ökologisches Recycling	Partizipation bei Verwertung

Tabella 1 Quelle: eigene Darstellung

tive gilt es, die Lebenszykluskosten möglichst gering zu halten, um die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie über den gesamten Lebenszyklus sicherzustellen. Zudem gilt es unter dem sozialen Aspekt sicherzustellen, dass Immobilien einen Beitrag zum Wohlbefinden der Menschen leisten.

#### 2.4.2 Nachhaltigkeit und der Markt für Wohnimmobilien

Die eigene Wohnung ist ein wesentlicher Teil der Privatsphäre und wichtiger Lebensmittelpunkt für die Bewohner. Da sie gleichzeitig lebensnotwendig und nicht substituierbar ist, kommt der Wahl der Wohnung bzw. Wohnform auf Seiten der Nachfrage eine enorm hohe Bedeutung zu. Das Trendbündel Nachhaltigkeit hat in diesem Zusammenhang die Anforderungen der Nutzer an Wohnungen in den vergangenen beiden Dekaden wesentlich geprägt. Die Übernahme sozialer Verantwortung führt zur Formulierung ökologischer Anforderungen an die Objekte. Deren Realisierungswahrscheinlichkeit steigt deutlich, wenn sie gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit erhöhen. Grundsätzlich zeigt sich für nachhaltige Wohnungen eine erhöhte Zahlungsbereitschaft, wenn die Senkung von Energiekosten gelingt.

In diesem Zusammenhang werden Nachhaltigkeitszertifikate zunehmend wichtiger werden. Diese sollen sicherstellen, dass beim Neubau von Wohnimmobilien der gesamte Lebenszyklus Berücksichtigung findet und nicht nur die eigentliche Nutzungsphase. Auch der Bau und der spätere Abriss bzw. die Entsorgung müssen bei der Kalkulation des Primärenergiebedarfs einer Immobilie Beachtung finden. Bei der Sanierung von Bestandsimmobilien werden Aspekte der Nachhaltigkeit weiter an Gewicht gewinnen, was für alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit gilt.

Vor einer solchen energetischen Sanierung ist aus ökologischer Sicht allerdings zunächst zu prüfen, ob die Einsparungen an Primärenergie während der verbleibenden Nutzungsdauer der Immobilie den Ressourceneinsatz für die Sanierung rechtfertigen. Daneben spielen sich ändernde gesellschaftliche Anforderungen an Wohnimmobilien, z. B. in Bezug auf den Zugschnitt oder die Standards der Wohneinheiten, eine wichtige Rolle bei nachhaltigen Sanierungen. Auf Seiten der Nutzer ist auch für energetisch sanierte Objekte eine höhere Zahlungsbereitschaft zu erwarten, so dass dies auch zunehmend zu einem Wettbewerbsargument wird.

Eine nicht unwichtige Rolle im Bereich der Wohnimmobilien spielen staatliche Förderprogramme, mit denen der Bau Nachhaltigkeitskriterien entsprechender Wohnimmobilien gefördert werden soll. Erfüllen Einfamilienhäuser von der KfW formulierte Standards (z. B. KfW70 oder KfW50), werden zinsgünstige Finanzierungen angeboten. Das Gleiche gilt für die Installation von Fotovoltaik- oder Solarthermieanlagen.

#### 2.4.3 Nachhaltigkeit und der Markt für Büroimmobilien

Eine den Kriterien des Trendbündels der Nachhaltigkeit entsprechende Büroimmobilie ist mehr als nur ein Green Building, welches primär ökologische Kriterien erfüllt. Wie auch bei den Wohnimmobilien liegt auch hier der Fokus auf einem effizienten Einsatz der Ressourcen während des gesamten Lebenszyklus. Dies beginnt bei der Standortfrage, da für den Flächenbedarf des Objektes idealerweise bereits versiegelte Flächen an innerstädtischen Standorten genutzt werden sollten. Diese weisen auch die nötige Zentralität auf, um die Anfahrtswege der Mitarbeiter zu minimieren. Gleiches gilt in der Bauphase für die Organisation des Bau-

stellenverkehrs. Die mit Abstand längste Phase im Lebenszyklus einer Büroimmobilie ist die Nutzungsphase. Auf sie entfallen ca. 80 v.H. der gesamten Lebenszykluskosten (vgl. Schaubild 7).

In dieser Phase steht ein möglichst geringer Energieverbrauch für Heizung, Klimatisierung, Beleuchtung und die eingesetzten Geräte im Vordergrund. Der Energiebedarf sollte vornehmlich aus regenerativen Quellen gedeckt werden und integrierte Ver- und Entsorgungssysteme sollten in Verbindung mit einer modernen Gebäudeleittechnik die nachhaltige Nutzung gewährleisten. In der Rückbauphase sollte es möglich sein, möglichst viele der eingesetzten Rohstoffe zu recyceln oder, wo dies nicht möglich ist, umweltverträglich zu entsorgen. Nach dem Rückbau bleibt idealerweise eine renaturierte Fläche oder es entsteht Platz für eine neue Immobilie mit noch besserer Umsetzung der Anforderungen der Nachhaltigkeit.

Darüber hinaus muss eine zukunftsfähige Büroimmobilie die Realisierung eines den Bedürfnissen der Mitarbeiter entsprechenden Bürokonzeptes ermöglichen und wird damit zu mehr als einem reinen Ort der Arbeit. Da diese modernen Bürokonzepte einen engen Bezug zum Megatrend New Work aufweisen, werden sie im Kapitel zu den Wirkungen des Trendbündels Ökonomie 4.0 ausführlicher untersucht.

Je mehr die Corporate Social Responsibility Eingang in Unternehmensleitbilder findet, desto wichtiger werden Nachhaltigkeitskriterien der genutzten Immobilien für deren wirtschaftlichen Erfolg. Sie machen das nachhaltige Selbstverständnis eines Unternehmens nach außen sichtbar.

#### 2.4.4 Nachhaltigkeit und der Markt für Einzelhandelsimmobilien

Das Trendbündel Nachhaltigkeit beeinflusst auch die Märkte für Einzelhandelsimmobilien. Zunächst sind aber die Unternehmen des Einzelhandels direkt betroffen, welche sich zunächst nachhaltigkeitsgetriebenen Kundenwünschen gegenüber sehen. Dies hat unmittelbaren Einfluss auf die Sortimentszusammenstellung. Die zunehmende Verfügbarkeit von Bio-Produkten bei Lebensmitteldiscountern steht hierfür zum einen exemplarisch, zum anderen befindet sich das Handelsformat Bio-Markt noch in der Wachstumsphase (vgl. Schaubild 9). Gerade letzteres verfolgt eine ganzheitlich nachhaltige Geschäftsstrategie, die auch die Nutzung nachhaltiger Immobilien mit einschließt. Sie nehmen dabei die meist höheren Ladenmieten einer nachhaltig gebauten Einzelhandelsimmobilie in Kauf, wenn dies Teil der Corporate Social Responsibility-Strategie ist oder ein Imagezuwachs dadurch erwartet werden kann. Dies fördert die Kundenbindung der vor allem jungen LOHAS-Generation (Lifestyles of health and sustainability), die selbst ein großes Umweltbewusstsein haben und ihren Lebensstil daran ausrichten.

In vielen Fällen steht derzeit aber noch die ökonomische Motivation im Vordergrund, das bedeutet die kostengünstige Versorgung mit den vom Kunden präferierten Waren. Hier tritt die Erfüllung von Nachhaltigkeitsanforderungen in den Hintergrund. Beispiele für derartige Einzelhandelsimmobilien sind auf der grünen Wiese an dezentralen Standorten errichtete Outletcenter mit großem Kundenparkplatz für den Individualverkehr. Die Hauptmotivation für den Besuch der Kunden ist hier im erwarteten günstigen Preis der Waren zu sehen. In dem Maße, in welchem Nachhaltigkeit sich als Wert

### Kostenverteilung über den Lebenszyklus einer Büroimmobilie

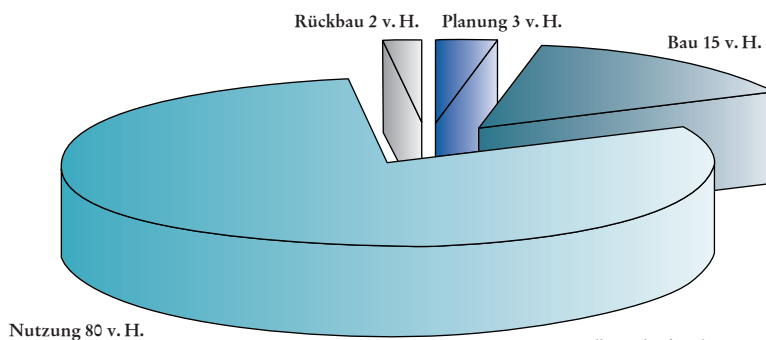


Schaubild 7  
Quelle: Hochtief Facility Management, eigene Berechnung

in der Gesellschaft verankert, werden derartige Immobilien an Marktpotenzial verlieren.

Beide Fälle zeigen die Herausforderung für die Einzelhandelsimmobilie der Zukunft. Sie muss die Kriterien einer nachhaltigen Immobilie erfüllen, um dem wachsenden Umweltbewusstsein und Nachhaltigkeitsbedürfnis von Einzelhändlern und Kunden gerecht werden zu können, darf im Gegenzug aber nur geringe Mehrkosten in der Bewirtschaftung verursachen.

Potenzial haben vor diesem Hintergrund dezentrale Einzelhandelsimmobilien, welche die Nahversorgungsfunktion erfüllen. Sie profitieren mit einem lokal orientierten Sortiment zum einen vom Trend der Glokalisierung, zum anderen stammen die Waren regionaler Anbieter häufig aus nachhaltigem Anbau oder nachhaltiger Produktion. In Verbindung mit dem regionalen Bezug ist es für Kunden attraktiv, diese Geschäfte zur fußläufigen Versorgung mit den Waren des täglichen Bedarfs zu nutzen.

### 2.5 Megatrendbündel IV: Ökonomie 4.0

#### 2.5.1 Ökonomie 4.0

Grundlegende Veränderungen lassen sich auch in der Ökonomie feststellen. Die hierfür wichtigsten werden im Trendbündel Ökonomie 4.0 zusammengefasst. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch die bislang bereits vorgestellten Megatrends bzw. Trendbündel das ökonomische System z.T. wesentlich verändern, da sich die Wirkung von Megatrends nicht nur singular auf einen Bereich der Gesellschaft reduzieren lässt.

Die ökonomische Entwicklung der kommenden Jahrzehnte wird durch einen radikalen Strukturwandel geprägt sein. Abseits der klassischen Drei-Sektoren-Hypothese wird auf globaler Ebene eine zunehmende Integration der Volkswirtschaften stattfinden, was den Prozess der Verteilung von Wertschöpfungsketten weiter vorantreiben wird. Diese Integration erstreckt sich auch auf den monetären und realen Sektor des Wirtschaftssystems. Die internationalen Finanzmärkte werden weiter an Bedeutung für die Entwicklung des realen Sektors einer Volkswirtschaft gewinnen. Die Produktion selbst wird durch „Industrie 4.0“ und das „Internet der Dinge“ grundlegend verändert werden. Die Technik ermöglicht dabei die Kommunikation zwischen Menschen, Maschinen, Maschinen untereinander und

Produkten. Ein Beispiel hierfür sind vollautomatisierte Materialbestellungen von Produktionsanlagen oder die Möglichkeit, Produkte für den einzelnen Kunden nach dessen Wünschen maßzuschneidern, ohne hierfür einen eigenen Produktionsprozess initialisieren zu müssen.

Eng verbunden mit der technischen Entwicklung ist der Megatrend Digitalisierung. Sie ist Folge einer immer mehr wissensbasierten Gesellschaft und der technischen Entwicklung. Voraussetzung für die „digitale Revolution“ war die Einführung und bis heute stetige Weiterentwicklung des Mikrochips. Die zunehmende computergestützte Automatisierung der Produktion und die Verbreitung globaler Kommunikationsnetze sind deren weitere Elemente. Der Begriff Digitalisierung kann in zweifacher Weise ausgelegt werden. Einerseits beinhaltet er die Überführung von Informationen von einer analogen in eine digitale Speicherung bzw. die durch die Einführung digitaler Technologien hervorgerufenen Veränderungen. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Wirtschaft wird andererseits die Veränderung von Geschäftsmodellen durch die IuK-Technik gestützte Verbesserung von Geschäftsprozessen als Digitalisierung bezeichnet.

Ein weiterer wirtschaftlich relevanter Megatrend ist New Work. In der Arbeitswelt einer Wissensgesellschaft spielen Service-, Informations- und Kreativarbeiter eine immer bedeutsamere Rolle. Sie ersetzen immer mehr die Waren produzierenden Industriearbeiter und brauchen im Vergleich zu diesen ein vollkommen anderes Arbeitsumfeld. Die Leistungserstellung ist nicht zeit- und ortsgebunden, Arbeitsprozesse können damit mit enormer Flexibilität gestaltet werden. Diese Gestaltung bzw. Organisation übernehmen zunehmend die Beschäftigten selbst, womit streng hierarchische Strukturen an Bedeutung verlieren. Sie werden ersetzt durch flache Hierarchien und projektbezogene Teams, die je nach Problemstellung zusammengestellt werden. Für die Beschäftigten der Zukunft wird die „Work-Life-Balance“ zu einem wichtigen Faktor, so dass Arbeits- und Privatleben nicht mehr getrennt voneinander, sondern als Ganzes betrachtet werden.

#### 2.5.2 Ökonomie 4.0 und der Markt für Wohnimmobilien

Der Megatrend Strukturwandel wird für den Markt für Wohnimmobilien nur geringe Auswirkungen haben. Sich verändernde Wirtschaftsstrukturen und -weisen implizieren



nicht gleichzeitig eine sich verändernde Nachfrage nach Wohnungen. Die demografische Entwicklung ist hierfür ein weitaus wesentlicher Faktor.

Der Megatrend Digitalisierung wird für den Wohnungsmarkt vor allem die Geschäftsprozesse der Wohnungsunternehmen verändern. Die Kommunikation mit den Kunden wird immer mehr IT-gestützt abgewickelt werden, die dann auch unabhängig von der Tageszeit erfolgen kann. Mit Hilfe von Ticketsystemen können die eingegangenen Aufträge dann transparent abgewickelt und dem Kunden damit eine höhere Servicequalität geboten werden. Zudem erleichtern diese Systeme die Organisation und Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern. Aufgaben werden in projektspezifischen Teams übernommen, wobei den Mitarbeitern eine höhere Eigenverantwortung eingeräumt wird. Diese können bei ihrer Tätigkeit mobile Endgeräte nutzen, um alle relevanten Informationen an ihren jeweiligen Aufenthaltsorten zur Verfügung zu haben. Langfristig wird es in der Wohnungswirtschaft kaum Prozesse geben, die nicht digital unterstützt werden. Schrittweise wird die Digitalisierung auch in den Wohngebäuden mehr Komfort, Sicherheit und Steuerung etwa der Energieverbräuche ermöglichen. Wesentliche Einflüsse auf die quantitative Nachfrage nach Wohnungen sind durch den Megatrend Digitalisierung allerdings eher nicht zu erwarten.

Anders verhält es sich beim Megatrend New Work. Durch die zunehmende Auflösung der Bindung bestimmter Tätigkeiten an dafür vorgesehene Orte wird auch die Wohnung zu einem integrierten Bestandteil der Arbeitswelt der Wissensgesellschaft. Entsprechend muss eine für die neue Creative Class geeignete Wohnung Arbeitsbereiche ermöglichen. Daraus folgt ein erhöhter Flächenbedarf je Wohnung. Zudem könnte das Teleworking zu einer Verschiebung der Lagepräferenz bei Wohnimmobilien führen, da auch periphere Standorte mit niedrigeren Miet- oder Grundstückspreisen an Attraktivität gewinnen.

Da das Trendbündel Ökonomie 4.0 vor allem ökonomische Prozesse beeinflusst, sind die Wirkungen auf den Markt für Wohnimmobilien insgesamt als eher gering einzustufen.

### 2.5.3 Ökonomie 4.0 und der Markt für Büroimmobilien

Der zu erwartende Strukturwandel führt zu einer Tertiarisierung der Wirtschaftsstruktur bei gleichzeitiger Digitalisierung. Die Tertia-

risierung allein führt noch nicht zu einer vermehrten Nachfrage nach Büroimmobilien, weil hiervon alle Bereiche des Dienstleistungssektors betroffen sind. Da Deutschland allerdings ein Technologiestandort ist, ist zu erwarten, dass gerade hochqualifizierte Dienstleistungen zunehmen werden. Diese erfordern moderne Büroimmobilien, weshalb davon auszugehen ist, dass die Büroflächennachfrage durch den Megatrend Strukturwandel gestützt wird.

Die Anforderungen an moderne zukunftsfähige Büroimmobilien ergeben sich zu einem guten Teil aus den Veränderungen durch die Digitalisierung der Geschäftsprozesse. Unternehmen müssen ihre Strukturen überprüfen und gegebenenfalls anpassen, wenn sie nicht in der Lage sind, den deutlich erhöhten Anforderungen an Effizienz, Innovationskraft und Kreativität zu entsprechen. Die Digitalisierung von Produktions-, Dienstleistungs- und Büroarbeit benötigt neue Bürowelten. Diese müssen es erlauben, Informationen und Wissen schnell und sicher zu vernetzen und ortsunabhängig zur Verfügung zu stellen. Dies leistet ein Smart Office, welches Informationen auf mobilen Endgeräten verfügbar macht und dementsprechend über eine leistungsfähige IT-Infrastruktur verfügen muss. Damit können Mitarbeiter unabhängig vom Arbeitsplatz auf alle relevanten Prozesse, Programme und Informationen zugreifen. Ein modernes Bürokonzept muss diese flexible Arbeitsweise bestmöglich unterstützen (vgl. Schaubild 8).

Im Büro der Zukunft gibt es daher nach wie vor das stationäre zentrale Büro (Unternehmensstandort). Dieses beinhaltet aber nicht mehr territorial definierte Arbeitsbereiche (wie im Zellenbüro), vielmehr gibt es tätigkeitsbezogene Bereiche, die von der Team- bis zur konzeptionell-individuellen Arbeit flexible Räumlichkeiten zur Verfügung stellen. Ein modernes Beispiel für eine solche Organisationsform ist der Business Club. Dieser stellt anstelle persönlicher Arbeitsplätze vielfältige Arbeitsorte und -umgebungen bereit. Diese sind das Business Center, das Team Center und die Lounge. Ein weiterer konzeptioneller Ansatz ist das „fraktale Büro“. In einer fraktalen Organisation wird jedes einzelne Mitglied als ein Fraktal angesehen, eine sich selbst organisierende Einheit. Übertragen auf das Büro erfordert dies einen Arbeitsraum, welcher sich je nach Bedarf an immer neue Anforderungen flexibel anpassen und neu gestaltet werden kann.

Als Folge des Megatrends New Work löst sich die strikte Trennung zwischen Arbeitswelt

## Bürokonzepte

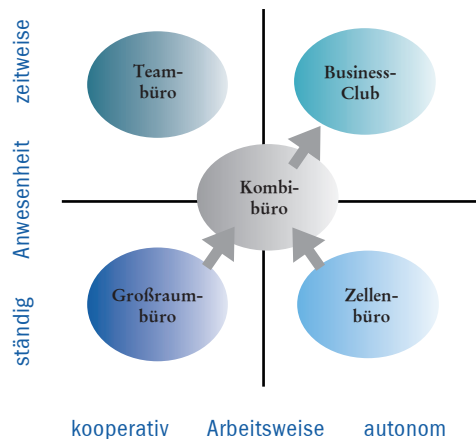


Schaubild 8  
Quelle: Deutsche Hypo

und Privatsphäre zunehmend auf. Folglich wird auch die Büroimmobilie zu einem wichtigen Teil des Lebens der dort arbeitenden Menschen. Sie sollte multifunktional ausgerichtet sein und auch Flächen für Gastronomie, Arztpraxen, Einzelhändler oder Fitnesscenter bereitstellen. Dies steigert das Wohlbefinden der Mitarbeiter und damit deren Produktivität. Voraussetzung sind aber entsprechend geeignete Immobilien und Multi-Tenant-Strukturen über die klassische monodimensionale Nutzung hinaus.

### 2.5.4 Ökonomie 4.0 und der Markt für Einzelhandelsimmobilien

Die Veränderung gesamtwirtschaftlicher Strukturen beeinflusst zwar die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Einzelhandels, diese Wirkungen sind allerdings eher indirekter Natur und damit für die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien nur mittelbar von Bedeutung. Anders verhält es sich mit den Strukturveränderungen auf der Mikro-Ebene. Diese wirken direkt auf die Geschäftsprozesse und -modelle der Einzelhandelsunternehmen und verändern die Anforderungen an die genutzten Immobilien.

Diese Veränderungen ergeben sich vor allem auch aus dem fortschreitenden Prozess der Digitalisierung. Diese ermöglicht neuartige Kundenbeziehungen, die sich in entsprechenden Handelsformaten niederschlagen (vgl. Schaubild 9).

Der Onlinehandel gehört bereits heute zum Standard, hat aber noch weiteres Wachstums-

potenzial. Die vollautomatisierte Versorgung mit Waren ermöglicht der automatisierte Onlinehandel. Hierbei werden mit Sensoren die Warenbestände beispielsweise im Kühlschrank eines Konsumenten erfasst, und bei Unterschreiten einer definierten kritischen Menge wird durch das Gerät selbstständig das betreffende Produkt nachbestellt. Die Lieferung erfolgt dann direkt nach Hause, so dass bei diesem Handelsformat eine klassische Einzelhandelsimmobilie nicht mehr benötigt wird. Auch Drive-in-Märkte erfordern andere Immobilien, wenngleich der Einfluss der Digitalisierung hier geringer ist. In modernen Drive-in-Geschäften kann der Kunde per Internet von zu Hause oder unterwegs die Ware vorbestellen, vor Ort kann er die vorkommissionierte Bestellung direkt in Empfang nehmen. Diese Form der Vorbestellung wird bereits von einigen Baumarktketten angeboten, ohne dass sie hierfür allerdings spezielle Immobilien errichtet haben. Vielmehr wurden bereits bestehende Märkten um einen „Drive-in-Bereich“ erweitert. Handelsformate, die die Anforderungen des Megatrends der Digitalisierung nur wenig oder gar nicht erfüllen können, haben nur geringe Zukunftsperspektiven. Dies gilt für kleine Supermärkte, den klassischen Versandhandel und das traditionelle Fachgeschäft.

Die modernen Handelsformate benötigen zu meist deutlich weniger Lagerfläche, da sie das stationäre Ladenlokal vor allem zur Warenpräsentation nutzen. Die Umgebung sollte dem Kunden ein Einkaufserlebnis ermöglichen, womit nicht nur die einzelne Immobilie sondern das gesamte Quartier standortrelevante Faktoren werden.

## Lebenszyklus ausgewählter Handelsformate des deutschen Einzelhandels

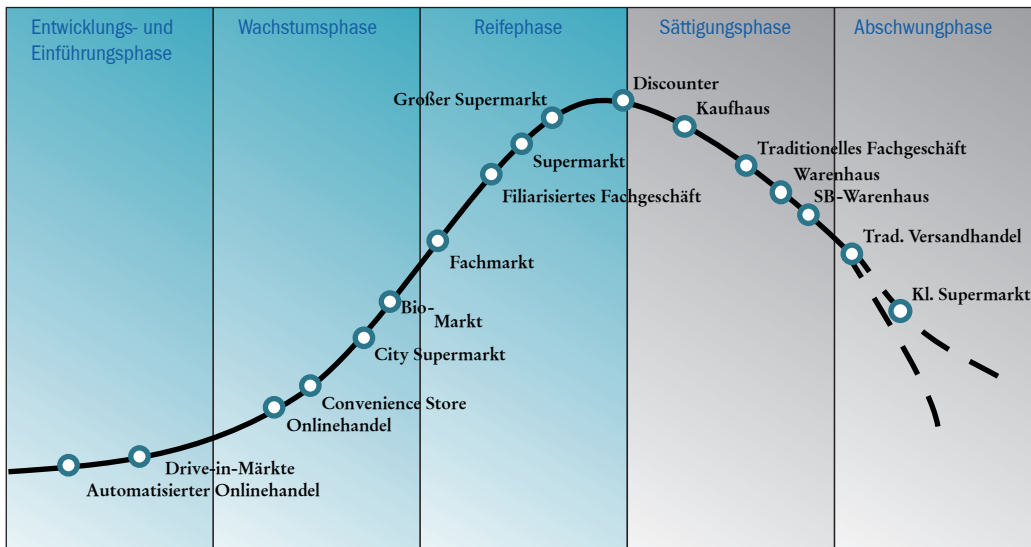


Schaubild 9  
Quelle: KPMG, eigene Darstellung

Letztere werden auch durch den Megatrend New Work beeinflusst. Bedingt durch die zunehmende Integration der Lebensbereiche der New-Work-Generation verliert auch die immobilienräumliche Trennung in Büro- und

Handelsviertel an Bedeutung. Es kommt vielmehr zu einer Durchmischung, so dass Immobilien unterschiedliche Nutzungsarten ermöglichen müssen.

## Übersicht der bisher erschienenen Studien:

Juni 2001	Die Finanzierung von Fußballstadien
November 2002	Krankenhausmarkt im Umbruch (Teil I)
Januar 2004	Krankenhausmarkt im Umbruch (Teil II) – Handlungsoptionen für die Zukunft
März 2005	Immobilienmärkte – Einflussfaktoren und Perspektiven
August 2005	Real Estate Investment Trusts
Dezember 2005	Housing Bubble USA – Crash or Soft Landing?
März 2006	Logistikimmobilien – eine neue Chance für den Gewerbeimmobilienmarkt?
September 2006	Liquiditätsschwemme auf deutschen Immobilienmärkten Liquidity hurricane in Germany's property markets
April 2007	Abenteuerland Asien?
August 2007	Herausforderungen für Einzelhandelsimmobilien
März 2008	Zukunft der Wohnimmobilien und der Wohnungsunternehmen in Deutschland
August 2008	Entwicklungstrends für Hotelimmobilien in Deutschland
April 2009	Demographische Herausforderungen für die Immobilienmärkte
August 2009	Einzelhandelsimmobilien – Trends auf der Angebotsseite
März 2010	Büroimmobilienmarkt der Zukunft
August 2010	Immobilien-Investmentmarkt: Nach dem Boom ist vor dem Boom
März 2011	Logistikimmobilien – Cluster mit differenzierten Entwicklungspotenzialen
August 2011	Neue Trends im deutschen Einzelhandel
März 2012	Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft
August 2012	Perspektiven der Wohnungsmärkte in Deutschland
März 2013	Immobilien-Investmentmärkte in Deutschland
August 2013	Perspektiven der Einzelhandelsimmobilienmärkte in Deutschland
April 2014	Megatrends der Immobilienmärkte in Deutschland
August 2014	Wohnen in Deutschland – differenzierte Situation und Perspektiven
März 2015	Immobilien-Investmentmarkt – die Party geht weiter
August 2015	Einzelhandelsimmobilienmärkte in Deutschland – aktuelle Herausforderungen
März 2016	Logistik und E-Commerce

## Disclaimer

Diese Studie ist erstellt worden von der DEUTSCHE HYPOTHEKENBANK AG („Deutsche Hypo“) und richtet sich ausschließlich an Empfänger innerhalb der Bundesrepublik Deutschland.

Diese Studie dient allein Informationszwecken und stellt insbesondere kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebotes zum Kauf, Verkauf oder zur Zeichnung irgendeines Anlagetitels oder einer Finanzdienstleistung dar.

Ebenso wenig handelt es sich bei dieser Studie im Ganzen oder in Teilen um einen Verkaufsprospekt oder einen sonstigen anderen Börsenprospekt. Insofern stellen die in dieser Studie enthaltenen Informationen lediglich eine Übersicht dar und dienen nicht als Grundlage einer möglichen Kauf- oder Verkaufsentscheidung eines Investors. Vielmehr wird dringend empfohlen, dass jeder Investor vor seiner Kaufentscheidung die vollständigen Verkaufs- bzw. Börsenprospekte liest.

Die in dieser Studie enthaltenen Informationen ersetzen alle vorherigen Versionen einer solchen Studie und beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlagen. Zukünftige Versionen dieser Studie ersetzen die vorliegende Fassung. Eine Verpflichtung der Deutsche Hypo, die Informationen in dieser Studie zu aktualisieren oder in regelmäßigen Abständen zu überprüfen, besteht nicht. Eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden.

Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die von uns für zuverlässig erachtet wurden. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Studie geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile unseres Hauses dar, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernommen werden kann. Zudem enthält diese Studie im Zusammenhang mit der Deutsche Hypo diverse zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen, die auf den Überzeugungen der Deutsche Hypo-Geschäftsleitung sowie auf

Annahmen und Informationen basieren, die dem Deutsche Hypo-Management derzeit zur Verfügung stehen. Ausgehend von den bekannten und unbekanntem Risiken, die dem Geschäft der Deutsche Hypo anhaften sowie Unsicherheiten und anderen Faktoren, können die zukünftigen Resultate, Wertentwicklungen und Ergebnisse abweichen, die aus solchen zukunfts- oder vergangenheitsgerichteten Aussagen hergeleitet wurden. Daher soll in solche zukunfts- oder vergangenheitsgerichteten Aussagen kein uneingeschränktes Vertrauen gesetzt werden.

Die Weitergabe dieser Studie an Dritte sowie die Erstellung von Kopien, ein Nachdruck oder sonstige Reproduktion des Inhalts oder von Teilen dieser Studie ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Deutsche Hypo zulässig.

Die Verteilung oder Weitergabe dieser Studie und der hierin enthaltenen Informationen kann in manchen Rechtsordnungen unzulässig sein oder bestimmten Restriktionen unterliegen. Soweit Personen in diesen Rechtsordnungen in den Besitz dieser Studie gelangen oder Kenntnis von deren Inhalten erlangen, sind diese selbst zur Einhaltung solcher Restriktionen verpflichtet.

Eine Annahme und Verwendung dieser Studie und der hierin enthaltenen Informationen ist nur bei Akzeptanz der vorstehenden Bedingungen zulässig.

© Copyright 2016. Deutsche Hypo, Markt-Analyse, D-30159 Hannover, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Hypo Markt-Analyse“ gebeten.



# **DEUTSCHE / HYPO**

Ein Unternehmen der NORD/LB

Deutsche Hypothekenbank  
(Actien-Gesellschaft)

Osterstraße 31  
30159 Hannover  
Telefon +49 511 3045-0  
Telefax +49 511 3045-459  
Mail@Deutsche-Hypo.de  
www.Deutsche-Hypo.de